

## Exklusives Wohnen am Park in traumhafter Ruhelage



**Objektnummer: 676**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.934,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,36 €
<b>Heizkosten:</b>	59,38 €
<b>USt.:</b>	25,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**ING. Christian Domnanovich**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

































## Objektbeschreibung

**Stilvoll, modern und in einer der begehrtesten Lagen Wiens** - die Wohnung im 18. Wiener Bezirk bietet Ihnen ein hochklassiges Wohnen am Rande einer großzügigen Grün- und Parkanlage.

Hochwertige Ausstattungsdetails und eine Loggia mit schönem Ausblick verbinden urbanen Lifestyle mit höchster Wohnqualität und erfüllen zugleich trendige Wohnträume.

Tauchen Sie ein in eine Welt der Eleganz, des Komforts und der Raffinesse, in der jedes Detail mit höchster Präzision gestaltet wurde, um ein unvergleichliches Wohnerlebnis zu schaffen.

Das Gebäude wurde 1994 errichtet und befindet sich dementsprechend in einem sehr guten, sehr gepflegten Zustand.

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung liegt im 2. Liftstock eines exklusiven Wohnhauses und besticht durch ihre moderne und durchdachte Architektur. Die raumhohen Panoramafenster geben der Wohnung ein außergewöhnliches und großzügiges Flair und die tolle Ausstattung bietet Ihnen die besten Voraussetzungen für eine moderne und individuelle Raumgestaltung.

Die Wohnung wurde im Laufe des Jahres 2023 umgebaut (aus 2 Zimmern wurden 3 Zimmer) und besteht aus: Vorzimmer, separates WC, Badezimmer mit Dusche und Handtuchtrockner, großzügigen Wohn-Essküche mit Ausgang auf die Loggia und zwei Schlafzimmern.

Bodentiefe Fenster im Wohnraum verleihen Großzügigkeit und Eleganz! Alle Fenster verfügen über Aussenrollos.

Die gesamte Wohnung wurde mit einer neuen Fußbodenheizung versehen, die Böden mit Marmorfliesen verlegt.

### **Ausstattung:**

- offener Wohn-Ess-Bereich mit Zugang zur Loggia
- 2,50 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- weiße Innentüren mit Holzzargen
- tlw. bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit Mehrfachverglasung

- Außensonnenschutz / Rollos
- Marmorfliesen in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- einbruchhemmende Wohnungseingangstür
- Badezimmer mit hochwertigen Fliesen am Boden, Fliesen an den Wänden
- moderne und elegante Sanitärausstattung
- moderne Markenküche
- Kamin im Wohnbereich möglich

Ideal konzipiert und intelligent durchdacht, wurde in dieser Wohnung das perfekte Zuhause geschaffen für die Leute, die Großzügigkeit, Komfort und Stil schätzen.

**Resümee:**

Aufgrund der sehr guten Wohnlage, der sehr guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Wohnungsgröße, eignet sich dieses Objekt als ideale Anlage und Investment!

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

[0664 24 777 24](tel:06642477724)

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap