

## **GRÜNROHELAGE - SCHÖNE HELLE WOHNUNG MIT LOGGIA**



**Objektnummer: 9815**

**Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	59,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,08 €
<b>USt.:</b>	21,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Peter Wittmann**

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH  
Apollogasse 22/1A  
1070 Wien













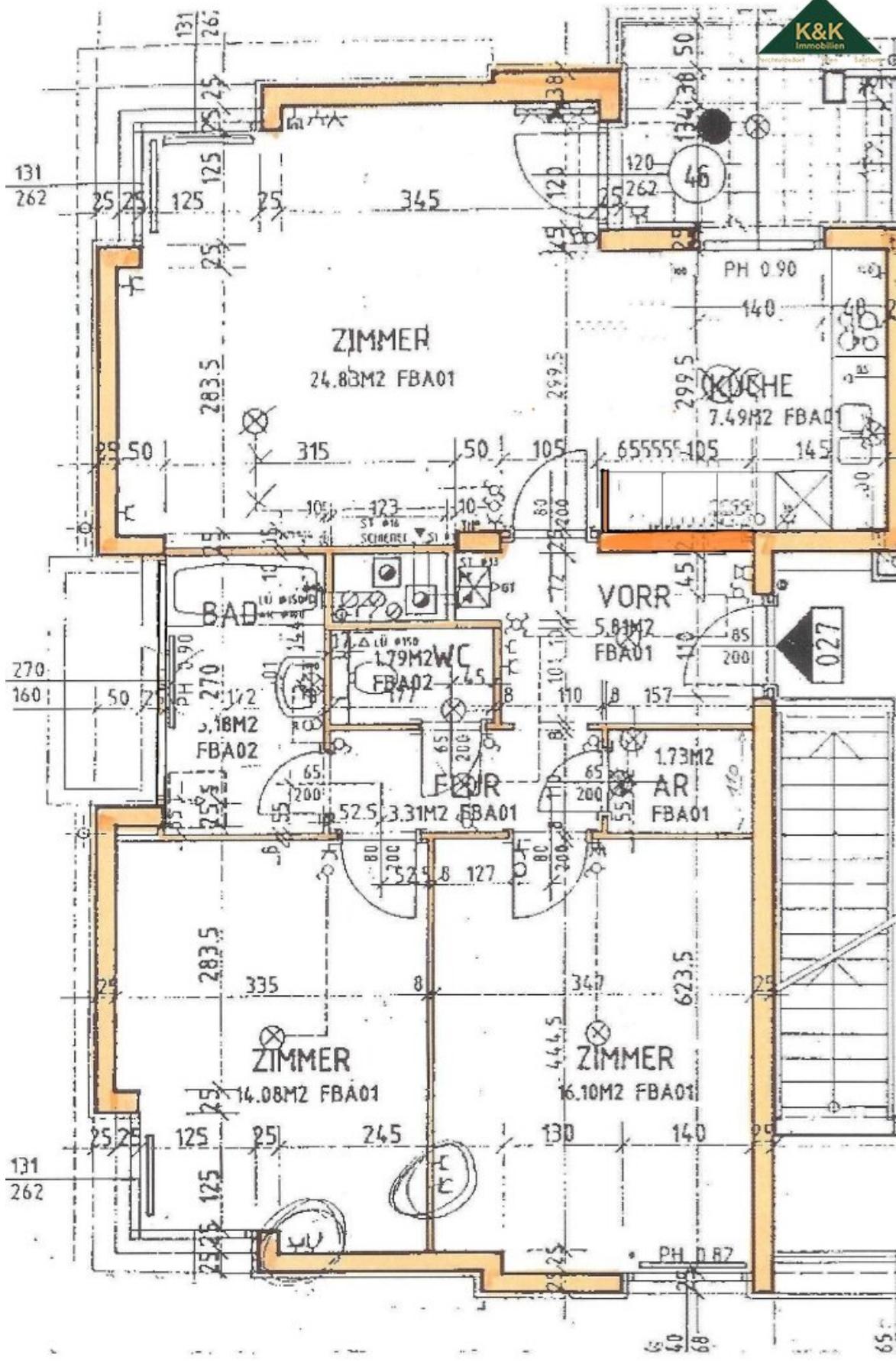
FITNESS- SPIEL- FREIZEITRÄUME



SAUNEN, RUHEBEREICHE UND AUSGANG INS FREIE







## Objektbeschreibung

In **schöner GRÜNRUHELAGE** gelangt diese **3 ZIMMER WOHNUNG** mit **ca. 87 m<sup>2</sup>** und **ca. 6 m<sup>2</sup> LOGGIA** -

in **AUTOFREIER WOHNHAUSANLAGE** zum Verkauf.

Die Autos, wenn vorhanden und man einen Garagenplatz hat, parken in der hauseigenen Tiefgarage die direkt vom Haus aus erreichbar ist.

Ein Garagenplatz kann nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Besonders **erwähnenswert sind die Nutzungsmöglichkeiten in der Anlage von Fitness- und Spielräumen, 2 Saunen, Gartenspielplatz, usw.**

Die Wohnung liegt mit sehr guter Raumaufteilung im 1. Stock eines Mehrparteienhauses.

Insgesamt gibt es nur 6 Wohnungen in diesem Haus.

Eine **sehr gute Raumaufteilung** und von **3 Seiten natürlich belichtete Zimmer**, die **getrennt begehbar** sind, sind eine Besonderheit dieser Wohnung.

Man gelangt über einen Vorraum, welcher gleichzeitig auch Garderobe ist, rechts in den **Wohnraum mit Küche** (voll ausgestattet) **und in den Essbereich**.

Von hier ist auch der **Ausgang auf die Loggia**.

Links vom Vorraum ist ein großzügiger Abstellraum und danach kommt das **Schlafzimmer**.

Daneben das **Kinder-Gäste-Arbeitszimmer**.

Das angrenzende **Bad mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss** hat große Fenster das viel Tageslicht spendet.

Auch das WC ist neu verfliest und mit neuen Sanitärengensteinen ausgestattet.

Die teilweise hier gezeigten Fotos mit Einrichtung sind von einem ausgezogenem Mieter gemacht worden.

**Derzeit ist die Wohnung leer und neu weiß ausgemalt.**

**Es erwartet Sie höchste Wohnqualität in einer sehr gut geplanten Wohnung mit schöner freier Aussicht.**

## **Eckdaten**

- Ruhelage, in einer Gartenanlage gelegen
- **viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie Kinderspielplatz, Turnhalle, Fitnessraum, Sauna, Hobbyräume, usw..**
- autofreies Wohnen
- alle Räume haben mind. ein Fenster, teilweise Französische Fenster, mit Aussicht in den Garten

## **ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 6 m<sup>2</sup> Loggia, 1. OG**

- Vorraum 5,81 m<sup>2</sup>
- Wohn-, Esszimmer 24,83 m<sup>2</sup>
- offene Küche 7,49 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 16,10 m<sup>2</sup>
- Kinder- oder Gästezimmer 14,08 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinen-Anschluss 5,18 m<sup>2</sup>
- WC extra 1,79 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,73 m<sup>2</sup>
- Flur 3,31 m<sup>2</sup>

**Die Wohnung verfügt über einen großen trockenen Keller, rund 8,5 m<sup>2</sup> groß, mit eigenem Stromanschluss für z.B. Kühltruhe, Werkbank, .....**

**Ein Tiefgaragenplatz kann nach Verfügbarkeit angemietet werden!**

Die Miete kommt der Hausgemeinschaft zu gute, damit werden jedes Jahr allein durch die Vermietung der Tiefgaragenplätze über 50.000 € der Rücklage zugeführt.

Diese ist derzeit fast mit 1,5 Mill. € dotiert.

## **Ausstattung**

- nur 6 Wohnungen im Haus
- 2 Saunen (in der Anlage), wobei man bei einer sogar ins Freie gehen kann
- Fitness-, Wasch- und Hobbyräume sowie Solarium
- 2 Turnhallen in der Anlage
- Abstellräume für Schiboxen, Surfbretter, Räder, usw.
- Wasch-(Waschmaschine und Trockner) und Trockenraum
- großes Kellerabteil
- Holzfenster, außen Kunststoff
- neue Küche komplett ausgestattet mit Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Backrohr, Mikrowelle, usw.
- neues Bad und WC
- teilweise neue Böden
- extra Kaminanschluss im Wohnzimmer für Kachel- oder Schwedenofen

## **Infrastruktur**

- Lage bei Schloss Alterlaa bzw. Schlosspark
- gute öffentliche Verkehrsanbindungen wie U6
- Einkaufsmöglichkeiten wie großer Interspar, usw. in der Nähe

Alle angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Aufgrund bestehender Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer

werden Anfragen ausnahmslos nur mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Telefonnummer, E-Mailadresse und Adresse bearbeitet.

**Gerne stehe ich Ihnen jederzeit für Besichtigungen und Fragen zur Verfügung.**

Sie erreichen mich unter [+43 676 780 76 73](tel:+436767807673).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap