

Exklusive Erstbezug-Wohnung mit Garten und Terrasse in grüner Ruhelage



Objektnummer: 77351

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	53,89 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



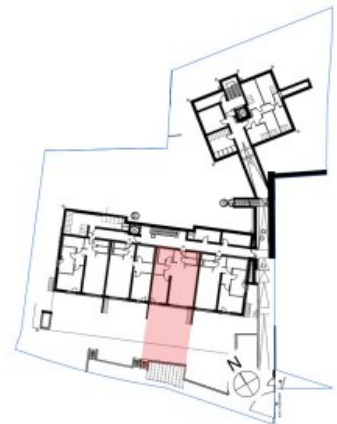
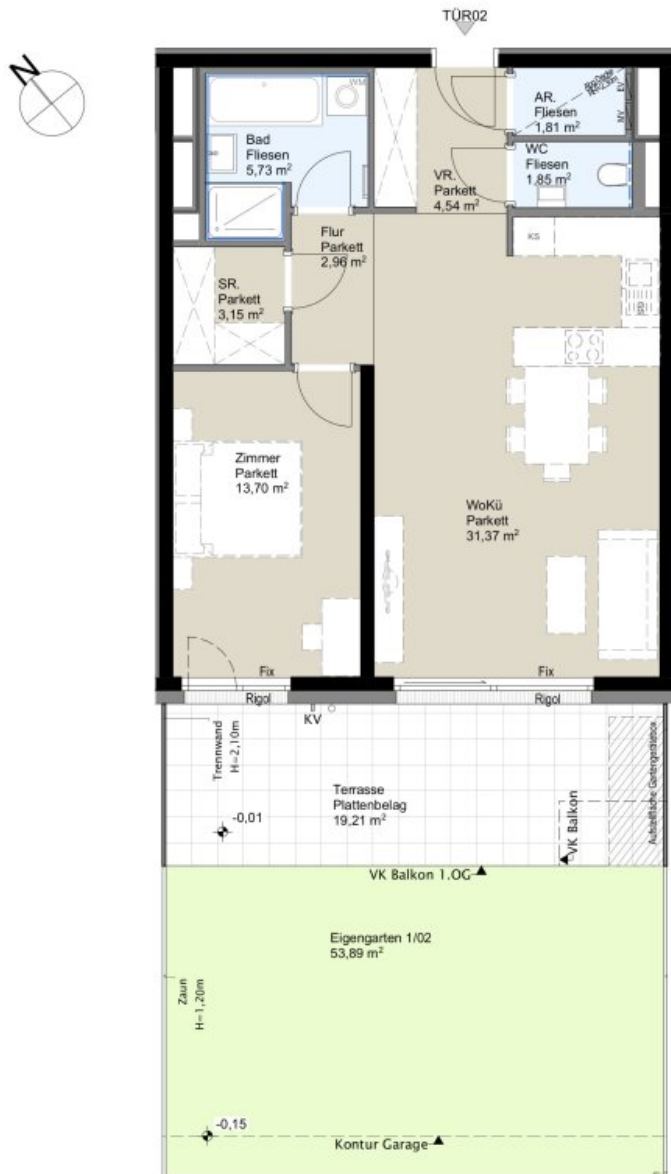
Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +43-1-512 76 90-418







GESCHOSSPLAN

FLÄCHEN		LEGENDE		WOHNHAUSANLAGE SEEMÜLLERGASSE 10, 1170 Wien	
TÜR 2	Stiege 1				
Wohnräume	65,11 m ²			2-Zimmer-Wohnung	
SUMME	65,11 m²			STIEGE:1	GESCHOSS: ERDGESCHOSS
Terrasse	19,21 m ²			WOHNUNGSPLAN	Datum: 20.10.2022
Garten	53,89 m ²				
Kellerabteil	3,10 m ²			Architektur	HAWLIK GERGINSKI Architekt
				Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen vorbehalten Unverbindlicher Möblierungsvorschlag; Naturmaße nehmen Ausstattung lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung	



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung am Schafberg!

Diese moderne Wohnung im Erdgeschoss eines Neubaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen können. Ein perfekt geschnittener Grundriss, mit einer Gesamtfläche von ca. 65 m² und 2 hellen Zimmern ist ideal für Singles und Paare mit hoher Affinität zu Grün und Ruhe.

Der erste Eindruck zählt und dieser ist bei dieser Wohnung definitiv beeindruckend. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine unberührte und hochwertige Ausstattung, die sich durch Fliesen und Parkettboden auszeichnet. Der Höhepunkt ist der eigene Garten und die großzügige Terrasse, die Ihnen viel Platz für gemütliche Abende im Freien oder zum Sonnenbaden bieten. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und sich nach Ihrem Arbeitstag erholen.

Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Es ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, so dass Sie nach Ihrer Wahl entspannen können. Auch die hauseigene Tiefgarage ist ein Pluspunkt, ein Garagenstellplatz kann angekauft werden. Technisch und energetisch ist das Haus am neuesten Stand und dank der Solarenergie und der Luftwärmepumpe ist für eine kostengünstige und umweltfreundliche Heizung gesorgt.

Lage:

Doch nicht nur die Ausstattung der Wohnung überzeugt, auch die Lage ist unschlagbar. Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit Bus und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Wien. Auch für die täglichen Besorgungen ist gesorgt, denn in der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien. Auch für die Gesundheitsvorsorge ist gesorgt, in der Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinie 43

- Buslinien 42A, 445, N43

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause am Fuße des Schafberges und genießen Sie den Komfort und die moderne Ausstattung dieser Wohnung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Post <500m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
U-Bahn <1.750m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.