

NUSSDORF - SONNENDURCHFLUTETES DACHGESCHOSS



Objektnummer: 3317

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

43.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Objektbeschreibung

MIT HERRLICHER 61m² TERRASSE

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG IN KLEINEM HAUS MIT NUR 4 WOHNHEITEN

- Geplante Fertigstellung: 2025 -

(Alle Bilder sind vor der Modernisierung aufgenommen)

Hochwertig modernisiertes, südwestseitiges 166m² Apartment mit großzügiger 61m² Südwestterrasse (Dachterrasse)

(Vorzimmer, großes loftartiges Wohnzimmer, neue DAN - Küche, 2 - 3 Schlafzimmer möglich, 2 Bäder, Abstellraum & 2 WCs)

--- Alleinvermittlung ---

(Die komplette Liegenschaft wurde im Jahr 2008 von der Firma Ing. Wozak & Ing. Werl Architekten und Stadtbaumeister errichtet)

Vom Vorzimmer gelangt man über eine elegante Treppe in das traumhafte südwestseitige 111m² große Wohnesszimmer (hier kann noch ein 3. Schlafzimmer errichtet werden), mit anschließender 61m² südwestseitiger Sonnenterrasse. Das Wohnesszimmer ist durch großzügige Fensterflächen mit der schönen Südwestterrasse verbunden. Die offene neue Dan-Küche ist mit einem Küchenblock versehen, auf welchem sich das Induktionsfeld befindet und ist mit einer Kühlgefrierkombination, einem Backrohr und einem Geschirrspüler ausgestattet. Das südseitige 21m² große Schlafzimmer hat den Zugang in ein 14m² großes Badezimmer. Dieses Badezimmer hat ein Fenster, eine Wanne, eine Glasdusche, ein Doppelwaschtisch von Laufen Lua, einen Waschmaschinenanschluss und ein WC. Das zweite Schlafzimmer ist 19m² groß und wird durch eine 4m² große begehbare Garderobe ergänzt.

Im zweiten Badezimmer befindet sich eine Glasdusche, ein Waschtisch, eine elektrische

Entlüftung und ein WC.

Es besteht die Möglichkeit einen PKW - Stellplatz zu nutzen.

Monatliche Kosten / Betriebskosten: werden noch bekannt gegeben ca. € 2,5-- pro m²

Infrastruktur: Durch die Straßenbahnlinie D ist eine gute Anbindung zur U-Bahn U4 sowie in die City gewährleistet. Es gibt eine große Auswahl an Lokalen und Heurigen in der Umgebung. Durch einen fußläufig erreichbaren Billa und Bäcker ist eine gute Nahversorgung in unmittelbarer Nähe. Das Q19 mit zahlreichen Geschäften und Einzelhandel befindet sich nur 2 Straßenbahnstationen entfernt. Die herrliche Grünlage bietet viele Wander- und Spazierwege an. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap