

## großzügige Gartenwohnung nahe der Stadt!



**Objektnummer: 8230/77**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	119,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	469.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,00 €
<b>USt.:</b>	10,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jannis Gaffron**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG











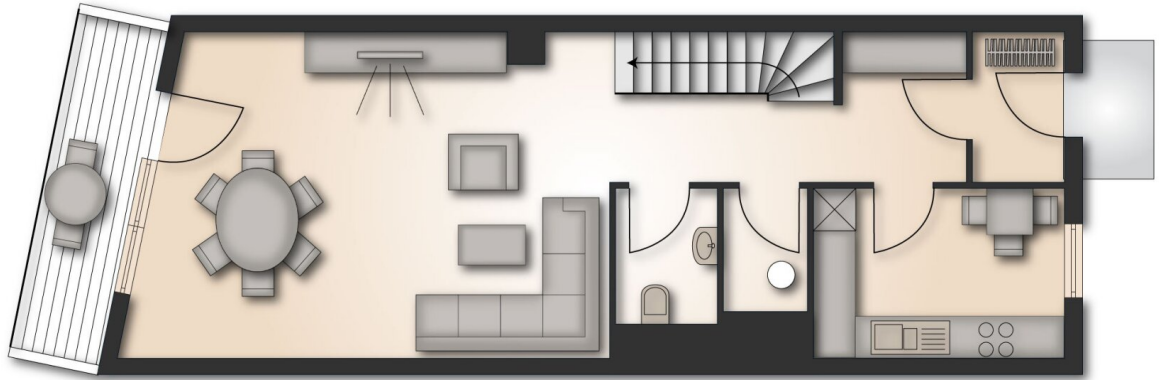




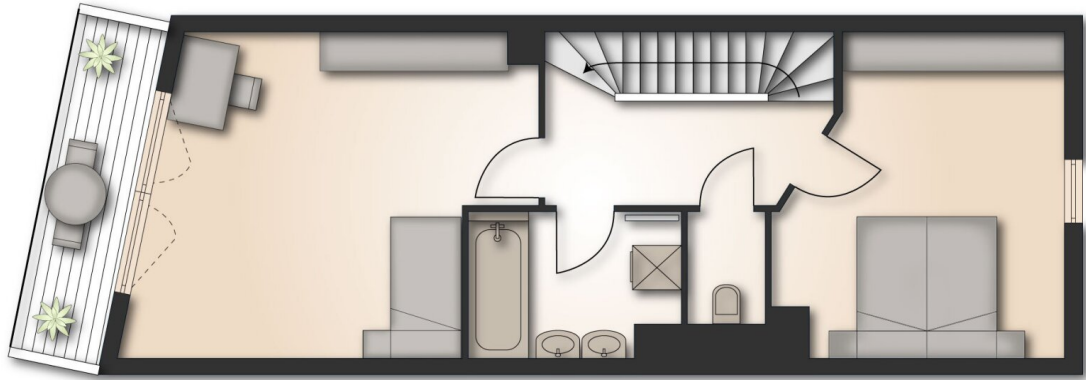


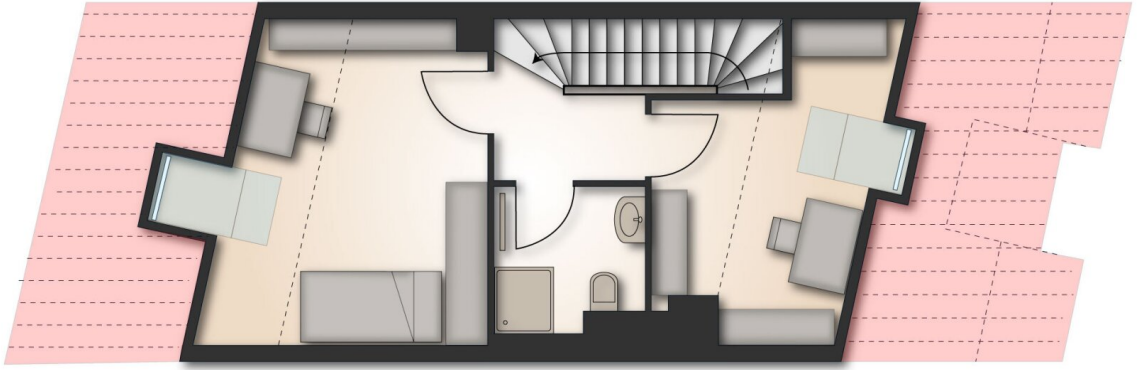














## Objektbeschreibung

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kledering, 1100 Wien! Diese charmante Gartenwohnung

bietet auf drei liebevoll gestalteten Ebenen ausreichend Platz für eine junge Familie mit 2-3 Kindern. Die durchdachte Anordnung von insgesamt vier separaten Zimmern sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich schafft eine behagliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Außenflächen, die ein Leben im Freien zum Genuss machen. Die exklusive Loggia, die dem Masterbedroom vorbehalten ist, verspricht private Momente der Entspannung. Vom Wohn- und Essbereich aus erreichen Sie eine weitere,

gemütliche Loggia sowie eine überdachte Terrasse, die nahtlos in den liebevoll gestalteten Garten übergeht. Dieser befindet sich auf einer leicht erhöhten Ebene im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden und schenkt Ihnen ein Gefühl der Weite und Freiheit.

Zustand:

Technisch sowie optisch präsentiert sich diese Wohnung in einem hervorragenden Zustand. Kontinuierliche Erneuerungen zeugen von der liebevollen Pflege. Erst kürzlich wurden beinahe alle Türblätter erneuert und das gesamte Haus erstrahlt in frischem Glanz nach einer professionellen Ausmalung. Ein besonderes Highlight bildet der hochwertige Kamin, der erst vor

Kurzem installiert wurde. Er schenkt nicht nur behagliche Wärme an kalten Tagen, sondern verleiht dem Raum auch ein einladendes Ambiente.

Eine liebevoll gepflegte und technisch einwandfreie Wohnung erwartet Sie hier in Kledering. Nutzen

Sie diese Gelegenheit, um Ihre Wohnträume in die Realität umzusetzen und schaffen Sie sich ein Zuhause, in dem Familienleben gelebt und geliebt wird.

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Eigentümer. Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit

zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren.  
Grundsätzlich

sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens

zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap