

**Barrierefreies Zuhause mit Garten, Tiefgarage und Keller –
Sofort einziehen und wohlfühlen!**



Objektnummer: 8485/42

Eine Immobilie von SR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	54,10 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	348.000,00 €
Betriebskosten:	82,28 €
USt.:	8,91 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten 117,00 EUR (20% USt.), Warmwasser 64,00 EUR (10% USt.), Gesamt 181,00 EUR brutto.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

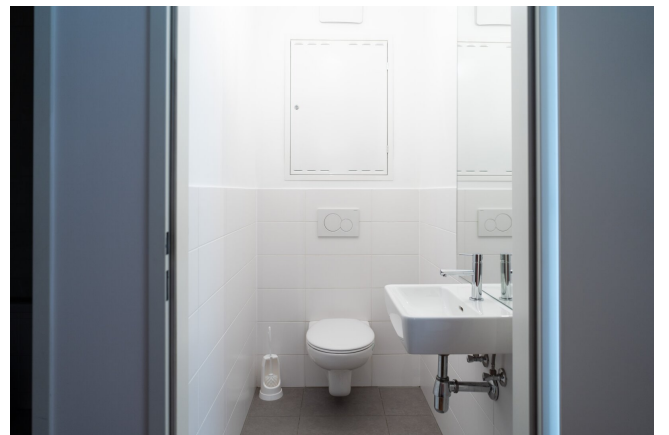
Ihr Ansprechpartner



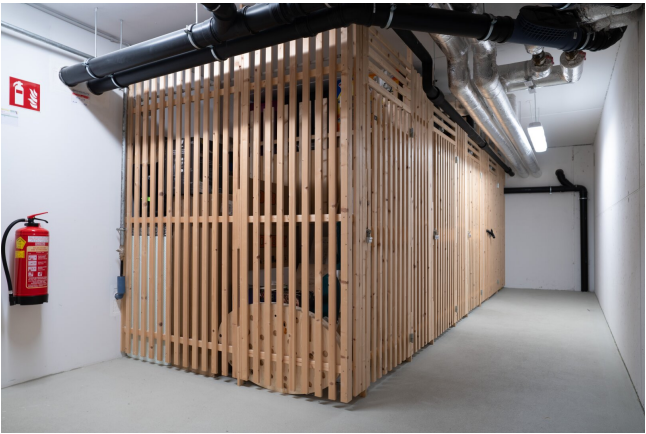


















Objektbeschreibung

Sofort beziehbar und komplett ausgestattet: Ihr neues Zuhause mit Garten, Tiefgarage und Kellerraum – Einziehen und Wohlfühlen!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer wunderschönen, gepflegten 2-Zimmer-Eigentumswohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese Gartenwohnung bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine einzigartige Wohlfühloase im Grünen.

Modernes Wohnen auf höchstem Niveau

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie sofort eine helle und freundliche Atmosphäre. Die moderne, nahezu ungenutzte Küche ist ein Highlight und lädt zum Kochen und Genießen ein. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und fügt sich nahtlos in den offenen Wohnbereich ein, wodurch Sie immer Teil des Geschehens bleiben.

Platz für Ordnung und Komfort

In der gesamten Wohnung sind praktische Einbauschränke integriert, die ausreichend Stauraum für Kleidung und andere Gegenstände bieten. So bleibt Ihr neues Zuhause stets ordentlich und aufgeräumt.

Das Badezimmer ist eine wahre Wellness-Oase: Es bietet sowohl eine komfortable Dusche mit einer Glasduschwand, die sich leicht reinigen lässt, als auch eine Badewanne für entspannende Stunden. Hier wurde auf hochwertige Materialien und zeitloses Design gesetzt, damit Sie sich rundum wohlfühlen können.

Ihr privater Garten – Entspannung und Natur pur

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten, der direkt von Ihrem Wohnbereich aus zugänglich ist. Die Gartenfläche bietet ausreichend Platz, um Ihre ganz persönliche Wohlfühloase zu gestalten. Hier können Sie wunderschöne Pflanzen einsetzen, grillen und entspannte Stunden im Freien genießen. Hinter dem Gartenzaun sorgt eine dichte Grünbepflanzung für Privatsphäre und verwandelt den Garten in einen abgeschiedenen Rückzugsort. Eine versteckte Tür führt vom Garten auf die Rückseite des Hauses – perfekt, um unbemerkt und bequem Ihr Zuhause zu verlassen.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Ursprünglich bestand die Wohnung aus drei Zimmern. Durch die Vorliebe der Eigentümerin für offene und großzügige Räume wurde die Wohnung in eine 2-Zimmer-Wohnung umgestaltet. Sollten Sie den Wunsch nach einem zusätzlichen Zimmer haben, stehen Ihnen entsprechende Pläne zur Verfügung. Gerne unterstützen wir Sie bei der Realisierung Ihrer individuellen Wohnwünsche.

Zusätzlicher Komfort und ideale Lage

Zur Wohnung gehört ein gepflegter, trockener Kellerabteil, der weiteren Stauraum bietet, sowie ein eigener Garagenplatz in der Tiefgarage. Die Lage der Wohnung ist hervorragend: Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die U-Bahn-Station Längenfeldgasse sowie diverse Busverbindungen, die Ihnen eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote finden Sie in unmittelbarer Nähe. Ein Spaziergang zum Schloss Schönbrunn oder dem Auer-Welsbach-Park ist ebenfalls problemlos möglich und rundet das attraktive Umfeld ab.

Sicherheit und Komfort

Zusätzliche Sicherheit bietet die funktionstüchtige, jedoch aktuell deaktivierte Alarmanlage, die im Bedarfsfall jederzeit reaktiviert werden kann. Ebenfalls sorgen ein nachträglich installiertes Balkenschloss sowie eine hochwertige Sicherheitstür für ein erhöhtes Maß an Schutz. Zusätzlich wurde auf exzellenten Schallschutz geachtet, um eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre zu gewährleisten.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie

Diese Gartenwohnung vereint Ruhe, Komfort und eine erstklassige Lage – die perfekte Kombination für Ihr neues Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung persönlich vorzustellen.

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

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap