

Grünes Paradies - Urbaner Rückzugsort - Erstbezug nach Renovierung



Objektnummer: 7485/116

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Abt-Karl-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	438.000,00 €
Betriebskosten:	189,27 €
USt.:	18,93 €
Provisionsangabe:	

15.768,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

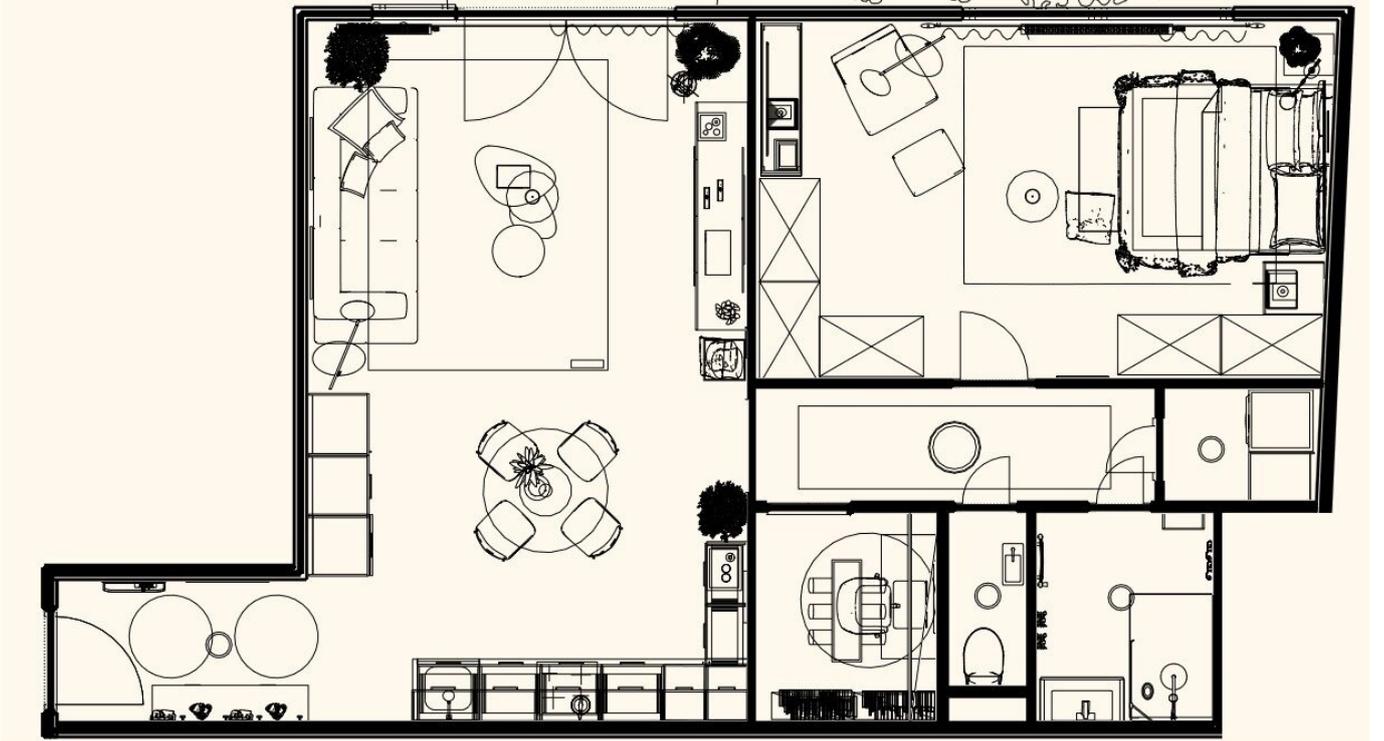
Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien











Objektbeschreibung

****Willkommen im Verde Währing – Ihre persönliche Grünoase im Herzen der Stadt****

Erleben Sie die grüne Idylle direkt vor Ihrer Haustür! Jeden Morgen begrüßt Sie der bezaubernde Innenhof mit seiner bunten Vegetation, während Sie beim Frühstück im lichtdurchfluteten Wohnzimmer die Natur genießen.

Genießen Sie entspannende Momente im großzügigen Gemeinschaftsgarten oder vertiefen Sie sich in ein gutes Buch, umgeben von blühender Landschaft.

Diese exquisite, komplett renovierte Wohnung im 2. Liftstock bietet:

- Einladendes Vorzimmer mit reichlich Stauraum
- Helles Wohnzimmer mit eleganten französischen Fenstern und moderner Einbauküche
- Geräumiges Schlafzimmer für erholsame Nächte
- Abgeschiedener Homeoffice-Cube für konzentriertes Arbeiten
- Stilvolles Badezimmer
- Separate Toilette
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss

Die moderne Nobilia Küche in Schwarz und Weiß mit supermattem Finish und Antifingerprint-Oberfläche überzeugt durch ihr edles Design und ihre praktische Pflegeleichtigkeit. Die Oberschränke in Holzdekor lassen sich dank der TIP-ON Technologie mühelos öffnen, was der Küche eine minimalistische Optik verleiht. Das doppelte Silgranit-Waschbecken in Weiß ist nicht nur ein Highlight, sondern auch besonders robust und pflegeleicht. Hochwertige Siemens Geräte und verschiebbare Besteckeinsätze bieten zusätzlichen Komfort und Funktionalität für den Küchenalltag.

Als Teil dieser attraktiven Wohnanlage profitieren Sie von einem weitläufigen Gemeinschaftsgarten und auch von einem Hobbyraum mit Tischtennis-Tisch. Zudem zeugt die ausgezeichnete Energieeffizienzklasse B vom

Engagement für nachhaltiges Wohnen.

In diesem Jahr wurden zudem die Elektrosteigleitungen umfassend erneuert, um höchste Sicherheitsstandards zu gewährleisten.

Infrastruktur: In der Umgebung finden Sie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Banken und Bäckereien – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Öffentliche Anbindung: Die Straßenbahnlinien 40 und 41 bringen Sie in nur zwei Stationen zur U6, von wo aus

Sie in 10 Minuten am Schottentor sind. Auch der Bus N41 ist in unmittelbarer Nähe. Mit dem Fahrrad erreichen Sie sowohl die Innenstadt als auch den Türkenschanzpark in nur 10 Minuten.

Das Evangelische Krankenhaus, die Privatklinik Währing sowie das AKH befinden sich in Gehweite.

Ich freue mich darauf, Ihnen diese wunderbare Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen.

Unser langjähriger Finanzierungspartner steht Ihnen zudem mit flexiblen Lösungen zur Seite. Aktuell sind bereits Fixzinsen ab 2,85 % verfügbar.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap