

**Perfekte Familienwohnung mit 2 Gärten und Terrassen in
Top-Lage!**



Objektnummer: 4976/1186

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1984
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,43 m ²
Nutzfläche:	206,52 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	56,75 m ²
Keller:	7,09 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	214,93 €
USt.:	21,49 €
Infos zu Preis:	

Die Grundbucheintragungsgebühr und Eintragung von Pfandrechten kann bei Hauptwohnsitz entfallen.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

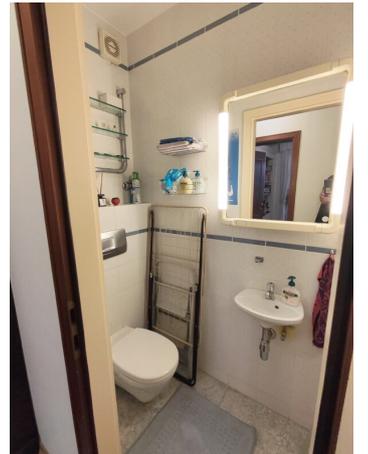
Ihr Ansprechpartner

















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens - der wunderschönen Gartenwohnung in 1190. Diese einzigartige Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Leben wünschen können.

Die Liegenschaft befindet sich in der Kahlenberger Straße, in einer sehr beliebten Wohngegend.

Es handelt sich um einen Neubau aus dem Jahr 1984 mit 4 Stiegen, Nähe Nussdorfer Platz.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Straßenbahnlinie D gut gegeben. Auch div. Nahversorger sind sehr gut erreichbar.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 102,43m² + 2 Gärten und Terrassen ist diese Wohnung ein wahres Juwel in der Immobilienlandschaft Wiens. Sie werden sofort von dem stilvollen und neuwertigen Design begeistert sein, das in jedem Raum zu spüren ist.

Die sehr ruhig gelegene Wohnung verfügt über 3 geräumige Zimmer, Küche mit Eßbereich und allen Nebenräumen, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz bieten. Aber das ist noch nicht alles - der echte Höhepunkt dieser Immobilie sind die 2 privaten Gärten mit Terrasse, die Ihnen eine Oase der Ruhe und Entspannung inmitten der Stadt bietet. Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer eigenen Terrasse oder gestalten Sie den Garten ganz nach Ihren Wünschen.

Im Inneren der Wohnung finden Sie hochwertige Materialien wie Estrich, Fliesen und Parkett, die ein modernes und luxuriöses Ambiente schaffen. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die Einbauküche bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie sich in einer Küche wünschen.

Das Badezimmer ist ebenfalls ein Highlight der Wohnung - es verfügt über ein Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt, eine geräumige Dusche und ein WC. Und für zusätzlichen Komfort gibt es sogar noch ein separates WC.

Die Wohnung befindet sich in Top-Zustand und ist sofort bezugsbereit!

Auch ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage und ein geräumiges Kellerabteil sind im Kaufpreis bereits inkludiert.

Kaufpreis: € 650.000,--

Energieausweis Gebäude: HWB D 125 kWh/m²a

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich diese Traumwohnung in 1190 Wien. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

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