

Modernes Wohnen mit Gartenflair: Exklusive Gartenwohnung



Objektnummer: 33811

Eine Immobilie von Friedrich Immobilienmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Levasseurgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	69,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.386,21 €
Kaltmiete (netto)	1.108,48 €
Kaltmiete	1.202,01 €
Betriebskosten:	93,53 €
Heizkosten:	53,33 €
USt.:	130,87 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

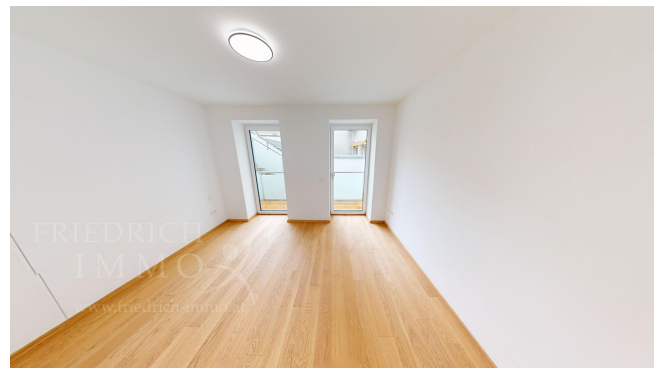
Die Friedrich Makler

Friedrich Immobilienmanagement GmbH
Stolzenthalergasse 24
1080 Wien

T +43 (1) 402 8000 5000

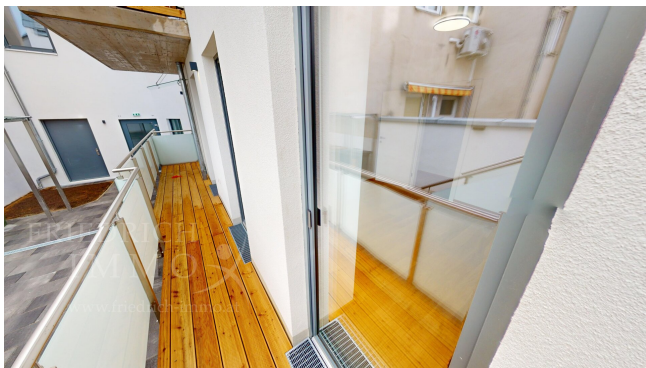






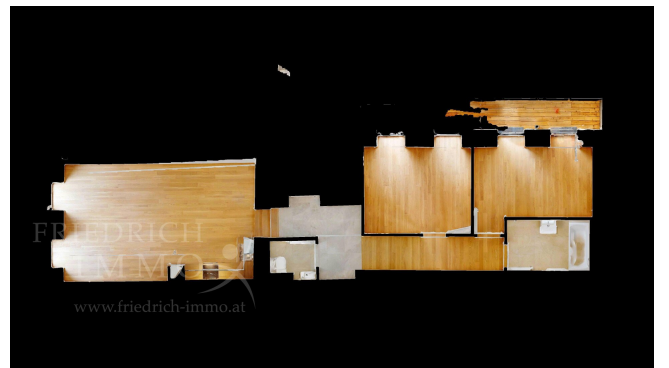
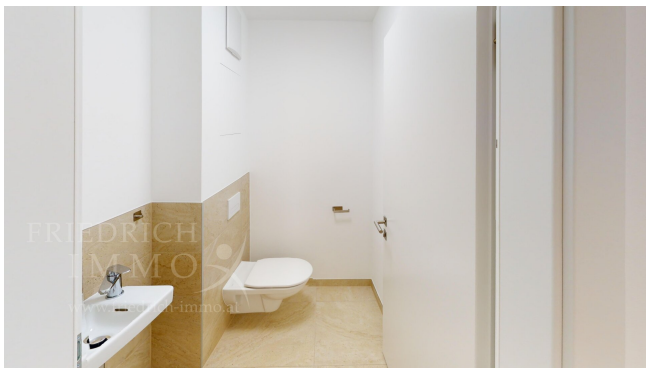


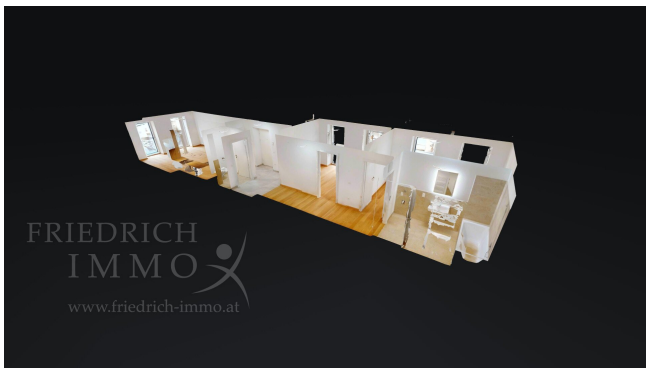




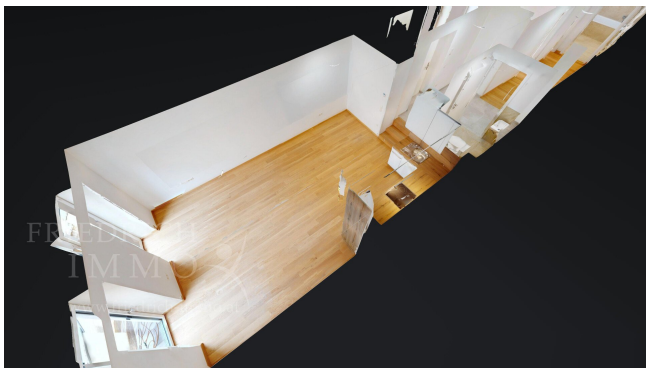






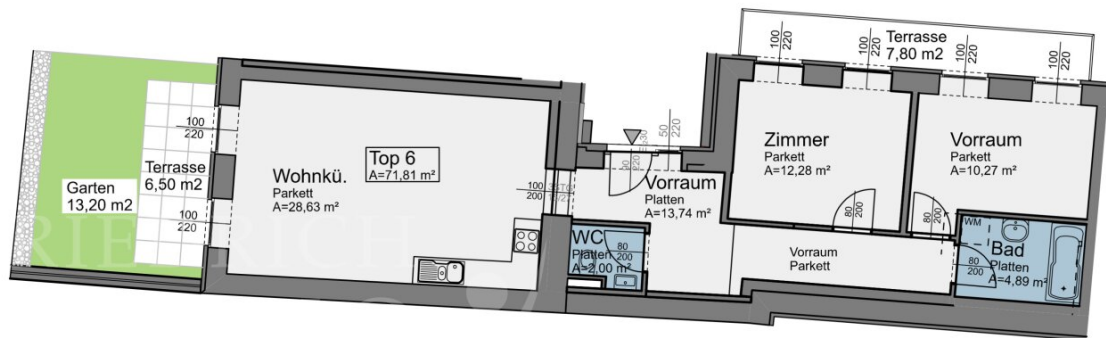






redcon gmbh

Wollzeile 11/2. OG
1010 Wien



TOP 6 : 71,84 m²

Vorraum	13,74 m ²
WC	2,00 m ²
Wohnküche	28,63 m ²
Bad	4,89 m ²
Zimmer	10,27 m ²
Zimmer	12,31 m ²
Terrasse	7,80 m ²
Garten	13,20 m ²
Terrasse	6,50 m ²

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der Levasseurgasse 15, Tür 6, in Wien-Atzgersdorf, einem der charmantesten Viertel der Stadt. Diese einzigartige Gartenwohnung bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und privatem Grün, ideal für alle, die das Stadtleben genießen, aber nicht auf ein eigenes Stück Natur verzichten möchten.

Ausstattung und Wohnqualität: Die Wohnung zeichnet sich durch eine durchdachte und offene Raumaufteilung aus, die einen nahtlosen Übergang zwischen den Wohnbereichen ermöglicht. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn-Esszimmer mit einer offenen Küche, die nicht nur mit modernsten Geräten ausgestattet ist, sondern auch direkten Zugang zum eigenen kleinen Garten bietet. Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Licht und einen wunderschönen Blick in Ihren privaten Außenbereich, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Zwei komfortable Schlafzimmer bieten ausreichend Privatsphäre und Ruhe. Beide Zimmer haben Zugang zu einer separaten Terrasse, die eine zusätzliche Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen und die frische Luft zu genießen. Das Badezimmer ist modern gestaltet mit einer Dusche, einem Waschbecken sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Eine separate Toilette mit Handwaschbecken vervollständigt die durchdachten Sanitäreinrichtungen dieser Wohnung.

Ein weiteres herausragendes Merkmal dieser Wohnung ist die Tatsache, dass alle Räume separat voneinander begehbar sind, was zusätzliche Privatsphäre und eine flexible Nutzung des Raumes ermöglicht.

Lage und Verkehrsanbindung: Die Levasseurgasse 15 befindet sich in einer ruhigen und grünen Gegend von Atzgersdorf, mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Buslinien und Straßenbahnhaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt, was eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum von Wien ermöglicht. Für Autofahrer bietet die nahegelegene B13 eine direkte Anfahrt zu den wichtigsten Verkehrsadern der Stadt.

Nahversorgung und Infrastruktur: Die lokale Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen. In der Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie ärztliche Dienstleistungen und Apotheken. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung gut erreichbar, was diesen Standort besonders attraktiv für Familien macht.

Diese exklusive Gartenwohnung in der Levasseurgasse 15 bietet nicht nur eine hervorragende Lage und eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch ein stilvolles Wohnambiente, das modernes Stadtleben mit dem Komfort eines eigenen Gartens verbindet. Ein perfektes Zuhause für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und Privatsphäre legen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <250m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <4.750m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <1.750m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap