Der Sommer kann kommen und mit ihm endlich ein Zuhause zum Wohlfühlen - für die ganze Familie!

Das Wohn- und Esszimmer aus einer zweiten Perspektive

Objektnummer: 874

Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,63 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	8,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	217,41 €
USt.:	24,72 €

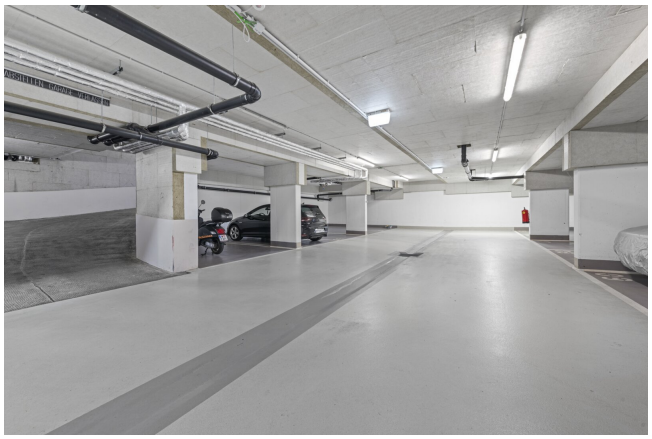
Provisionsangabe:

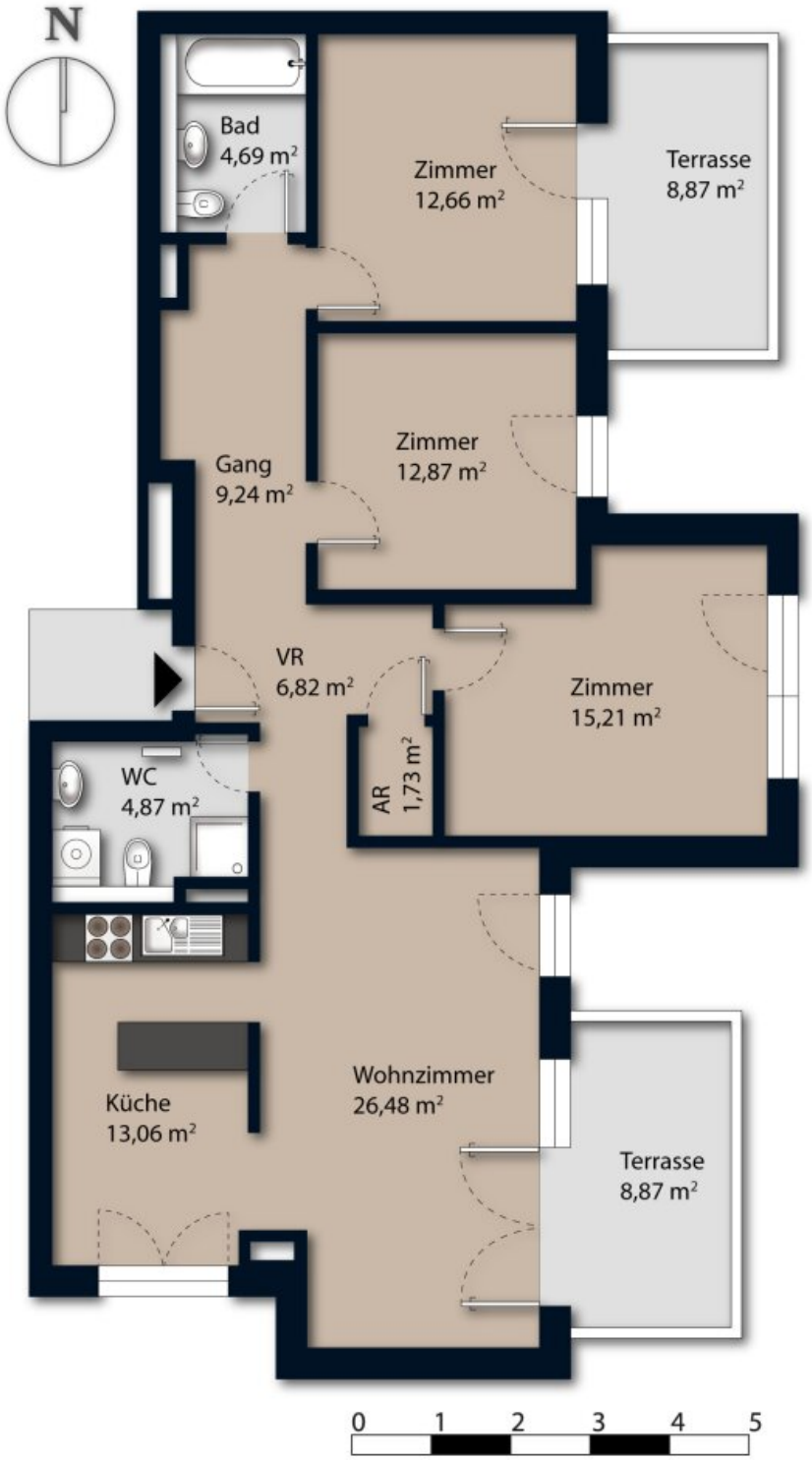
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Viola Dollinger

IMMOROHR Immobilien GmbH
Karl Liebleitner-Gasse 7/1





Zimmer	12,66 m²
Bad	4,69 m²
Terrasse	8,87 m²
Gang	9,24 m²
Zimmer	12,87 m²
VR	6,82 m²
Zimmer	15,21 m²
AR	1,73 m²
WC	4,87 m²
Küche	13,06 m²
Wohnzimmer	26,48 m²
Terrasse	8,87 m²
Gesamt	**125,37 m²**

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

Objektbeschreibung

Moderner Luxus im Niedrigenergiehaus!

Willkommen in Ihrem neuen Eigenheim. Die Neubauwohnanlage wurde im Jahr 2016 gebaut und bereits damals wurde auf eine nachhaltige Bauweise geachtet! Solaranlage am hauseigenem Dach, Wärmedämmverbundsysteme, Fenster mit Dreifachverglasung und Fußbodenheizung. Die Energieeffizienz alleine, macht eine Wohnung nicht zum Zuhause doch in Kombination mit: einem hervorragenden Grundriss, der richtigen Ausrichtung und diversen Highlights erfüllen jetzt jeden Traum vom Eigenheim!

Die Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum
- geräumiger Wohnbereich mit Terrasse (8,87 m²)
- moderne Küchenzeile mit Essbereich
- 1. Schlafzimmer mit Terrasse(8,87m²)
- zwei weitere Zimmer (Kinderzimmer, Homeoffice, Schrankraum, Hobby- und Fitnessraum) mit bodentiefen Fenstern für optimale Lichtverhältnisse
- separater Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC
- 2. Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Waschmaschinenanschluss
- Mit dem Personenlift von der Garage bis in die Wohnung! Ein Garagenplatz kann für 110,00 € angemietet werden oder für € 24.265,00 angekauft werden.

Besonders punktet die Wohnung durch ihre beiden Freiflächen, die im Sommer durch die umliegenden Bäume einen Blick über die Baumkuppen der anliegenden Natur gewähren. Dadurch haben Sie nicht nur einen herrlichen Grünblick von der Wohnung aus, sondern auch Privatsphäre und keinen direkten Nachbarn!

Highlights auf einen Blick

- Niedrige Energiekosten
- perfekter Grundriss
- Die Wohnung kann möbliert übergeben werden. Die Einrichtung wird mit ca. 25.000€ bewertet, welcher im Kaufpreis bereits enthalten ist. Koffer packen und einziehen ist das Motto!

Das Gebäude verfügt außerdem über großzügige Kellerabteile und einen ebenerdigen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap