

Exklusive 4-Zimmerwohnung mit Loggia im Passivhaus



Objektnummer: 5259

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 14,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	729.000,00 €
Betriebskosten:	216,30 €
USt.:	26,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

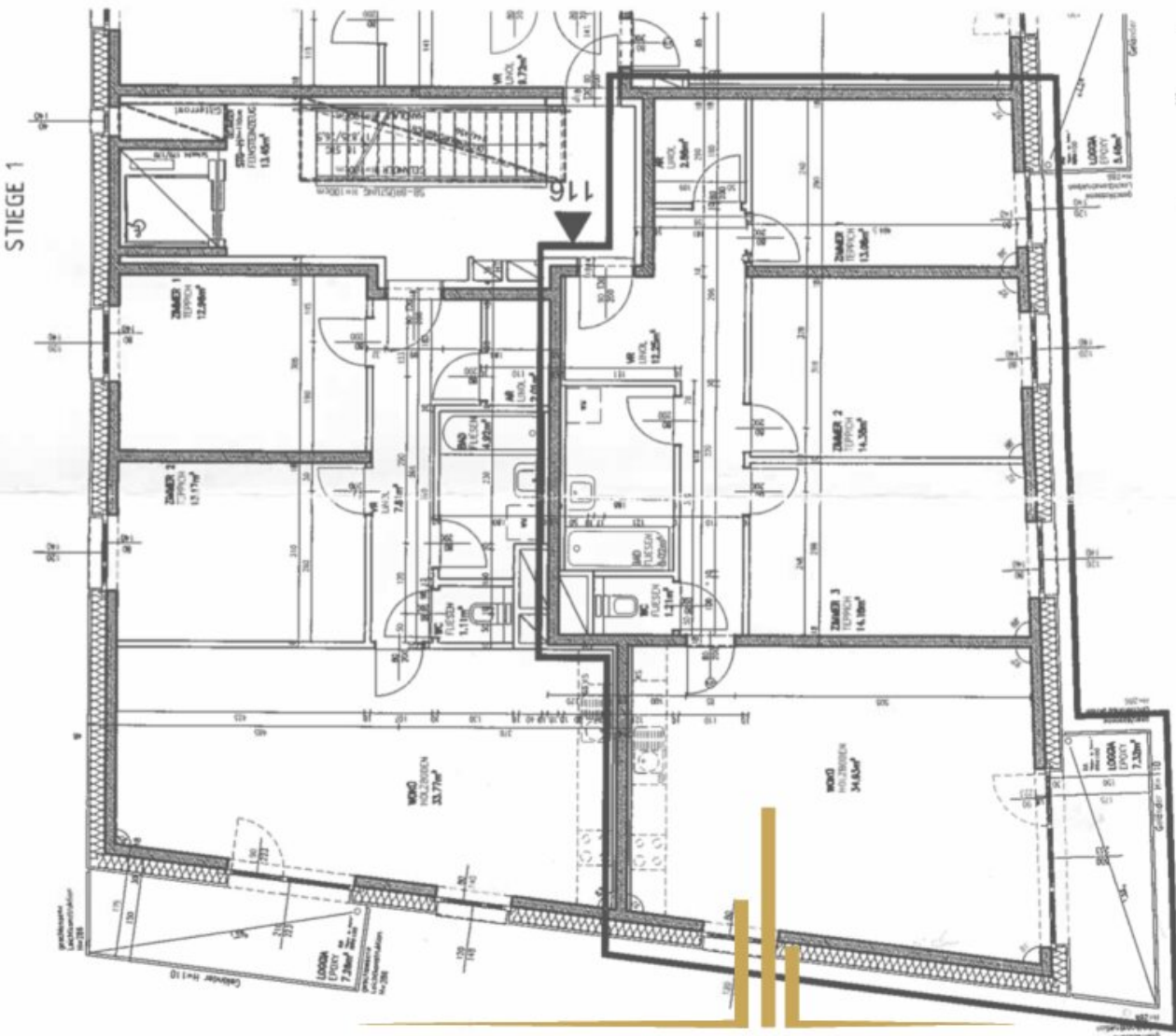












10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200 210 220 230 240 250 260 270 280 290 300 310 320 330 340 350 360 370 380 390 400 410 420 430 440 450 460 470 480 490 500 510 520 530 540 550 560 570 580 590 600 610 620 630 640 650 660 670 680 690 700 710 720 730 740 750 760 770 780 790 800 810 820 830 840 850 860 870 880 890 900 910 920 930 940 950 960 970 980 990 1000

KALTENEGER

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung in einem Passivhaus mit niedrigen Energiekosten. Die Wohnung besticht durch eine ausgezeichnete Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine schöne Lage inmitten von Grünflächen und Freizeiteinrichtungen. Der Wohnpark bietet nicht nur eine grüne Oase zum Entspannen, sondern auch einen Kinderspielplatz sowie Kinderspielräume – ideal für Familien.

Raumaufteilung: Die Wohnung bietet eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung, die folgende Räumlichkeiten umfasst:

- **Wohnküche (35 m²):** Der helle, große Wohnbereich mit moderner Einbauküche lädt zum Verweilen und Kochen ein. Der Zugang zur Loggia erweitert den Raum und sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Loggia (7,3 m²):** Der perfekte Ort um in Ruhe zu entspannen oder den Feierabend zu genießen.
- **Zimmer 1 (ca. 14 m²):** Ein großzügiges Zimmer, das sich perfekt als Schlafzimmer oder Büro eignet.
- **Zimmer 2 (ca. 14 m²):** Ein weiteres gut geschnittenes Zimmer, das Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.
- **Zimmer 3 (ca. 13 m²):** Auch dieses Zimmer ist großzügig und eignet sich hervorragend für eine individuelle Nutzung.

- **Vorraum (12,5 m²):** Der geräumige Vorraum empfängt Sie beim Betreten der Wohnung und bietet Platz für eine Garderobe.
- **Abstellraum (2,5 m²):** Der praktische Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen viel Platz zum Entspannen.
- **WC:** Das WC ist separat vom Badezimmer und sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Kellerabteil (5 m²):** Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Ausstattung:

- **Bodenbelag:** In allen Wohnräumen wurde hochwertiger Eichenholz-Parkettboden verlegt, der für eine warme und edle Atmosphäre sorgt.
- **Küche:** Die moderne Einbauküche ist mit allen erforderlichen Geräten ausgestattet, darunter Herd, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler – ideal für den anspruchsvollen Koch.

- **Heizung und Wohnraumlüftung durch Fernwärme mit**

- **Fenster:** Große 3-fach verglaste Fenster

Parkmöglichkeiten: Ein großer Tiefgaragenstellplatz, der direkt am Zugang zum Lift liegt steht zusätzlich zu Verkauf.

KOSTENÜBERSICHT:

Kaufpreis Wohnung: € 729.000

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz : € 35.000,-

Betriebskosten Wohnung: € 412,08 inkl. Rücklage

Betriebskosten Tiefgarage: € 24,28 inkl. Rücklage

Heizung- und Warmwasserkosten: € 110

Zusammenfassung:

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung in 1030 Wien bietet nicht nur ein angenehmes Wohnen in einem grünen, familienfreundlichen Umfeld, sondern auch eine perfekte Anbindung an das städtische Leben. Mit hochwertigen Materialien, einer idealen Raumaufteilung und der Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben, ist diese Wohnung die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer.