

**Luxuswohnung mit 4 Zimmern, Top Ausstattung, inkl.  
Balkon + Garage, zentral begehbar in Wien 1170 Wien**



Titelbild

**Objektnummer: 6109/1467**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,94
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,58 €
<b>Heizkosten:</b>	249,91 €
<b>USt.:</b>	85,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deniz Berber**

Favorite Immobilientreuhand GmbH

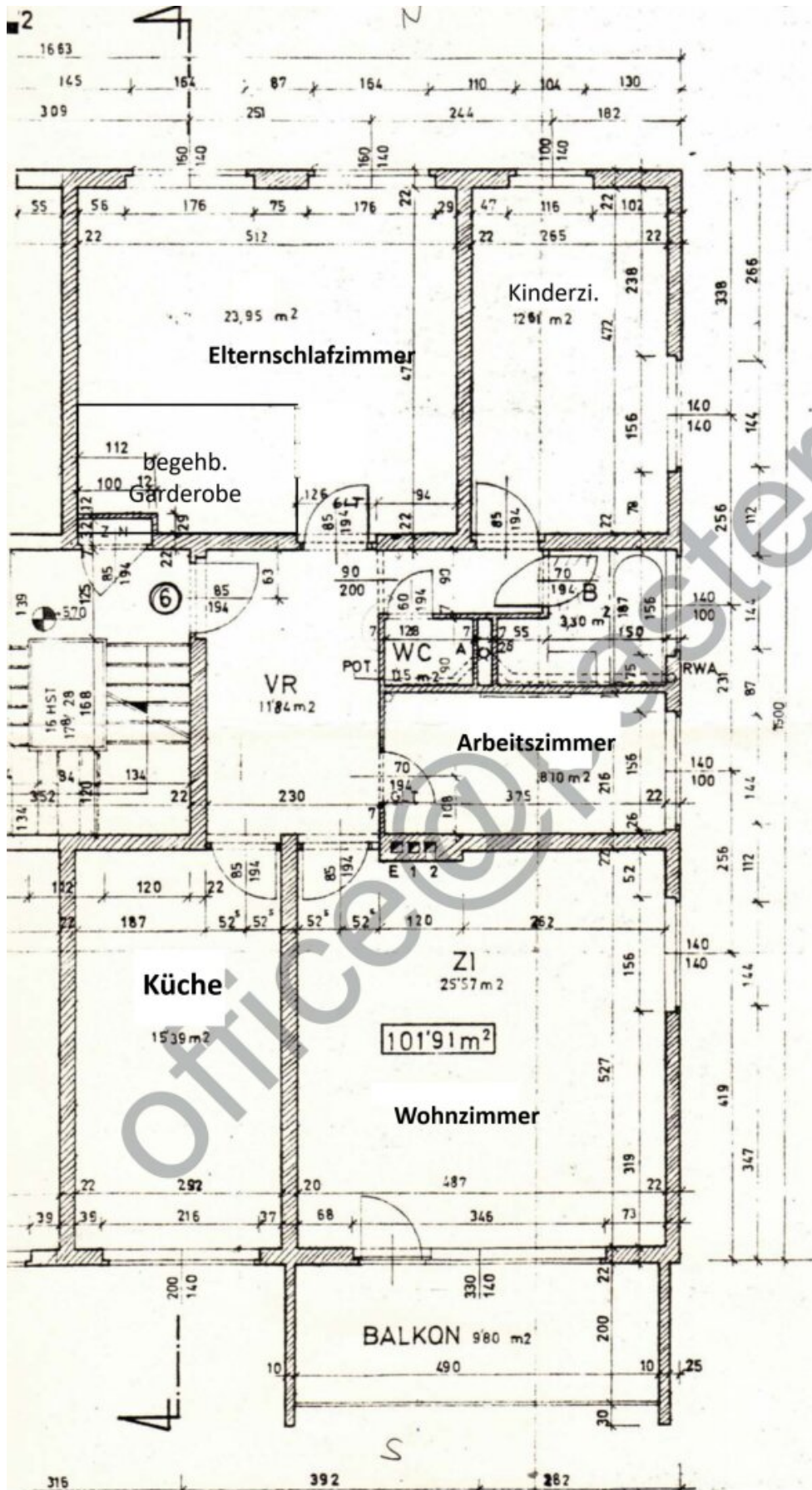










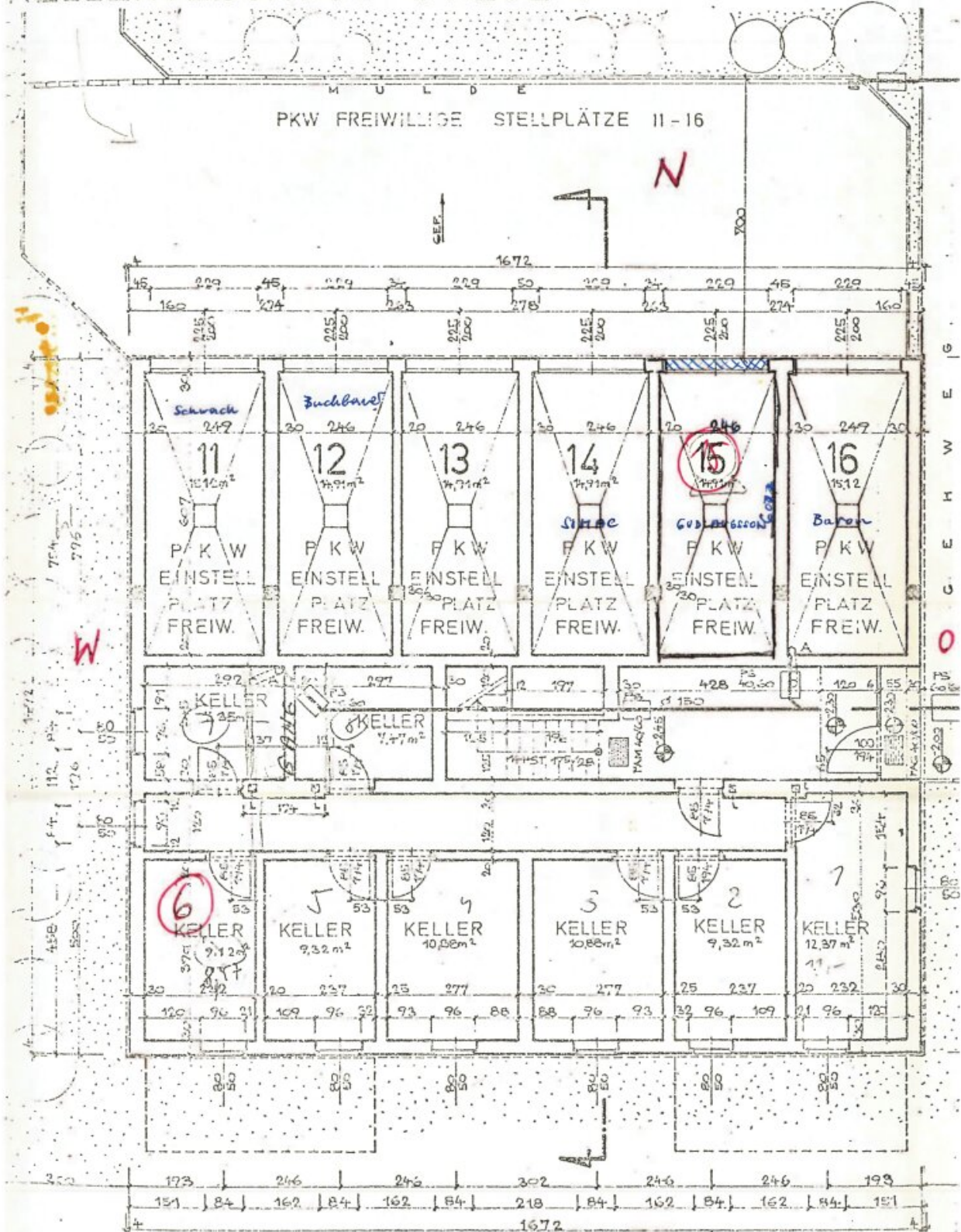


# KELLERGEOSCHOSS STIEGE 3 ×

*Indlungsw*

PKW FREIWILLIGE STELLPLATZE 11-16

**N**



**S**



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer geräumigen und gepflegten Wohnung inkl. Balkon in einer ruhigen und grünen Umgebung in Wien? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie! Diese charmante Wohnung im 17. Bezirk, direkt auf der Dornbacher Straße, bietet auf rd. 102m<sup>2</sup>, zuzügl. Balkon, genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Der Kaufpreis von **490.000,00 €**, inkl. **Garagenbox mit Fernbedienung**, macht diese Immobilie zu einem äußerst attraktiven Angebot. Die Garage ist eigens grundbücherlich eingetragen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock und verfügt über insgesamt **4 Zimmer**, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem **Balkon** bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Von hier aus haben Sie einen wunderschönen **Grünblick** und können den Alltagsstress hinter sich lassen. Auch die hochwertig ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet genügend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien.

Ende 2016 wurde die Wohnung mit **hochwertigen Baumaterialien komplett kernsaniert**. Von Heizungsrohre, Elektroleitungen, Heizkörper, Fliesen, Parkettboden bis hin zu den 3fach verglasten Fenstern und Balkontüre.

Im **Vorzimmer und in der Küche** gibt es eine zusätzliche **elektrische Fussbodenheizung** für die Übergangmonate im Herbst und Frühjahr - eine effiziente und kostenschonende Wärmemaßnahme.

Im Wohnzimmer ist eine **Heimkinoleinwand** mit **Soundsystem** montiert, inkl. elektrischer Fernbedienung, Anschlüsse für ein Projektor sind ebenfalls vorbereitet.

Weiters ist zu erwähnen, dass eine hohe Rücklage, inkl. der Garage(siehe Betriebskostenaufschlüsselung), für die Anlage dotiert ist, da eine umfangreiche Sanierung 2025 geplant ist: (genauerer auf Anfrage: im Protokoll der Eigentümerversammlung erfasst):

- Thermische Sanierung,
- Isolierung der Rohrleitungen,
- Dachsanierung

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die optimale Verkehrsanbindung. Mit Bus und Straßenbahn erreichen Sie schnell und bequem alle wichtigen Orte in Wien. Auch für Pendler



ist die Lage ideal, denn die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls sehr gut.

Nicht nur die Verkehrsanbindung, sondern auch die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diese Wohnung zu einem perfekten Zuhause. Ganz in der **Nähe** befinden sich ein das **Krankenhaus "Göttlicher Heiland"** was die Wohnung besonders für medizinisches Personal oder Patienten attraktiv machen könnte.

Die Wohnung ist nicht nur äußerst praktisch gelegen, sondern besticht auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Fliesen, Parkett und eine Gas-Zentralheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Das Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Badewanne und modernen Fliesen ausgestattet und bietet somit viel Komfort.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist die **Garage**, die für Ihren PKW zur Verfügung steht. So müssen Sie sich keine Gedanken um Parkplatzsuche machen und haben Ihr Auto immer direkt vor der Tür.

#### **Raumaufteilung:**

- **Vorzimmer/Flur: 11,84 m<sup>2</sup> (Fussbodenheizung)**
- **Wohnzimmer: 25,57 m<sup>2</sup>**
- **Küche: 15,39 m<sup>2</sup>, Einbau, inkl. modern ausgestattete Elektrogeräten + Fussbodenheizung**
- **Schlafzimmer m. begehb. Garderobe: 23,95 m<sup>2</sup>**
- **Kinderzimmer: 12,61 m<sup>2</sup>**
- **Arbeitszimmer: 8,10 m<sup>2</sup>**
- **Badezimmer mit Wanne: 3,30 m<sup>2</sup>**
- **WC: 1,5 m<sup>2</sup>**
- **Balkon: 9,8 m<sup>2</sup>**

- **Garage mit elektr. Tor: 14,91 m<sup>2</sup>**
- **Kellerabt.: 9,12 m<sup>2</sup>**

Insgesamt bietet diese Wohnung alles, was das Herz begehrt - eine **ruhige und grüne Umgebung**, eine **optimale Verkehrsanbindung**, eine **moderne Ausstattung** und eine **ideale Lage** in der Nähe wichtiger Einrichtungen. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumimmobilie persönlich zu zeigen!

### **Allgemeines:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap