

**Traumhafte 3-Zimmer Neubauwohnung 2016 mit Terrasse
|| Auto Stellplatz || Mehrfamilienhaus || Absolute Ruhelage
|| Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
und Autobahn-Nähe**



Objektnummer: 278303

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

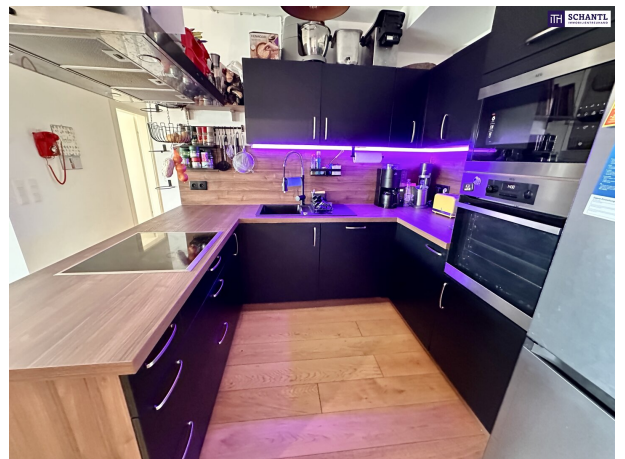
Adresse	Lammaschgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,60 m ²
Nutzfläche:	84,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,91 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	495.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.878,86 €
Betriebskosten:	162,00 €
USt.:	16,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









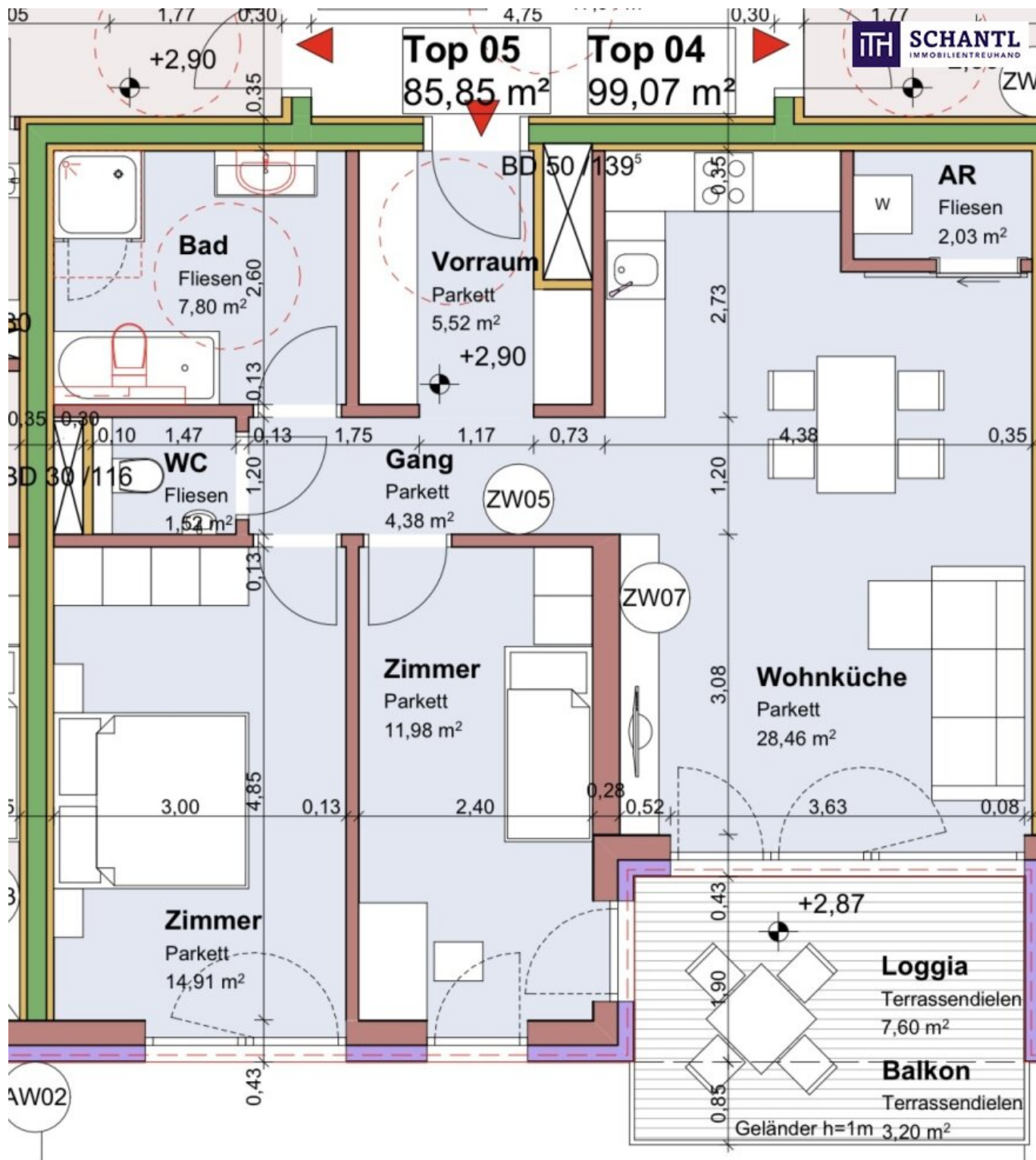












9,16

4,00

Objektbeschreibung

Traumhafte 3-Zimmer Neubauwohnung 2016 mit Terrasse und Auto Stellplatz || Mehrfamilienhaus || Absolute Ruhelage || Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und Autobahn-Nähe

Diese luxuriöse Wohnung in einem ruhigen Mehrfamilienhaus (Baujahr **2016**) bietet Ihnen eine Oase der Ruhe und des Komforts. Mit einer Wohnfläche von ca. **76,60 m² + Terrasse von 10,80 m²** erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Wohnqualität und Stil.

Im **1. Obergeschoss**, erreichbar mit dem Lift, werden Sie von einem **geräumigen Vorraum (5,52 m²)** empfangen, der genügend Platz für Ihre Garderobe bietet. Von hier aus betreten Sie den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit einer offenen, modernen Küche. Die **Wohnküche (28,46 m²)** ist der ideale Ort für gesellige Abende und kulinarische Genüsse, mit direktem Zugang zur **Terrasse**, die Ihnen einen atemberaubenden Blick ins Grüne bietet – ein perfekter Rückzugsort zum Entspannen und Abschalten.

Die beiden **zentral begehbaren Zimmer (11,98 m² und 14,91 m²)** lassen sich flexibel nutzen, sei es als Schlafzimmer, Home-Office oder Kinderzimmer. Beide Räume sind hell und freundlich und laden zum Wohlfühlen ein.

Das **moderne und großzügige Badezimmer (7,80 m²)** ist mit einer Badewanne, Dusche und einen großen Waschbecken ausgestattet, ideal für entspannende Stunden. Ein **separates WC (1,52 m²)** und ein praktischer **Abstellraum (2,03 m²)** bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Diese wunderschöne Wohnung bietet eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung und einzigartige Highlights:

- **Alle Zimmer sind zentral begehbar**
- **Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer haben direkten Zugang zur Terrasse**

- **Fußbodenheizung und Kühlung:** Immer die perfekte Temperatur, egal bei welchem Wetter
- **Parkettboden**
- **Großzügige Wohnküche** mit einer voll ausgestatteter Küche mit hochwertigen Geräten
- **Abstellraum** in der Wohnung
- **Kinderwagen- und Fahrräderabstellraum** im Haus
- **Kellerabteil**
- **Ruhige Wohnanlage**, ideal für Familien oder Berufstätige, die sich nach Ruhe sehnen
- **Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung**

Zur Wohnung gehört ein großes **Kellerabteil** mit 5,91 m², das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt – von der hochwertigen Ausstattung über die perfekte Raumaufteilung bis hin zur exklusiven Lage in einer ruhigen Wohnanlage. Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wohnfläche: 76,60 m² + Terrasse m² = 10,80 m² + Kellerabteil 5,91 m²

Ein Auto-Stellplatz kann optional erworben werden.

Kaufpreis: € 495.000

Bezug: nach Vereinbarung

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap