ELEGANTE 3 ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON, GARAGE und POOL

Objektnummer: 960/71022

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m²
Nutzfläche:	83,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
USt.:	23,74 €

Provisionsangabe:

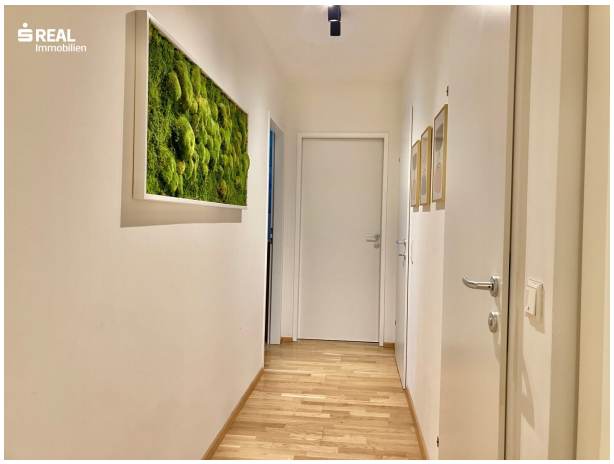
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

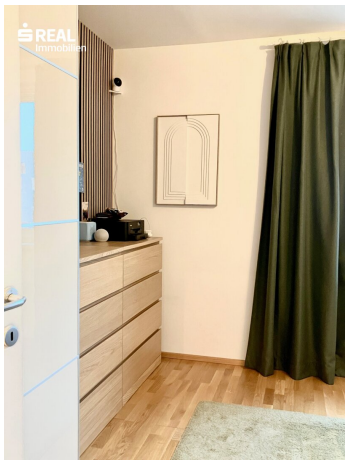
DI (FH) Andreas Kolar

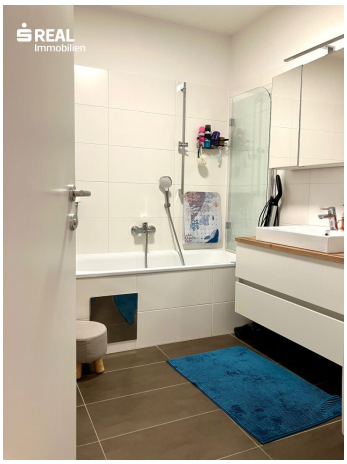
Region Wien & NÖ Ost

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

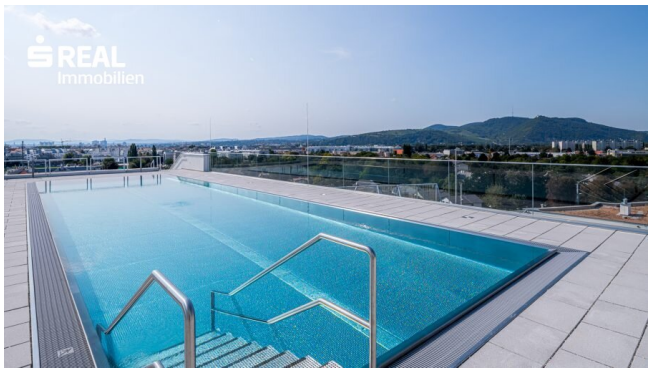


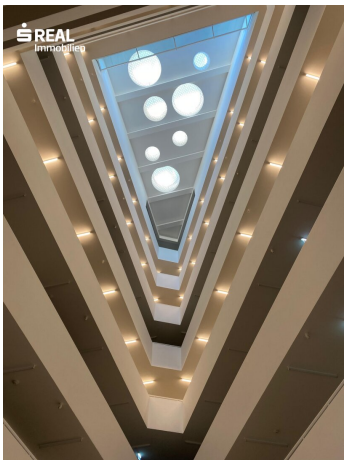


REAL
Immobilien
7. OG

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
TUNTURI
TUNTURI

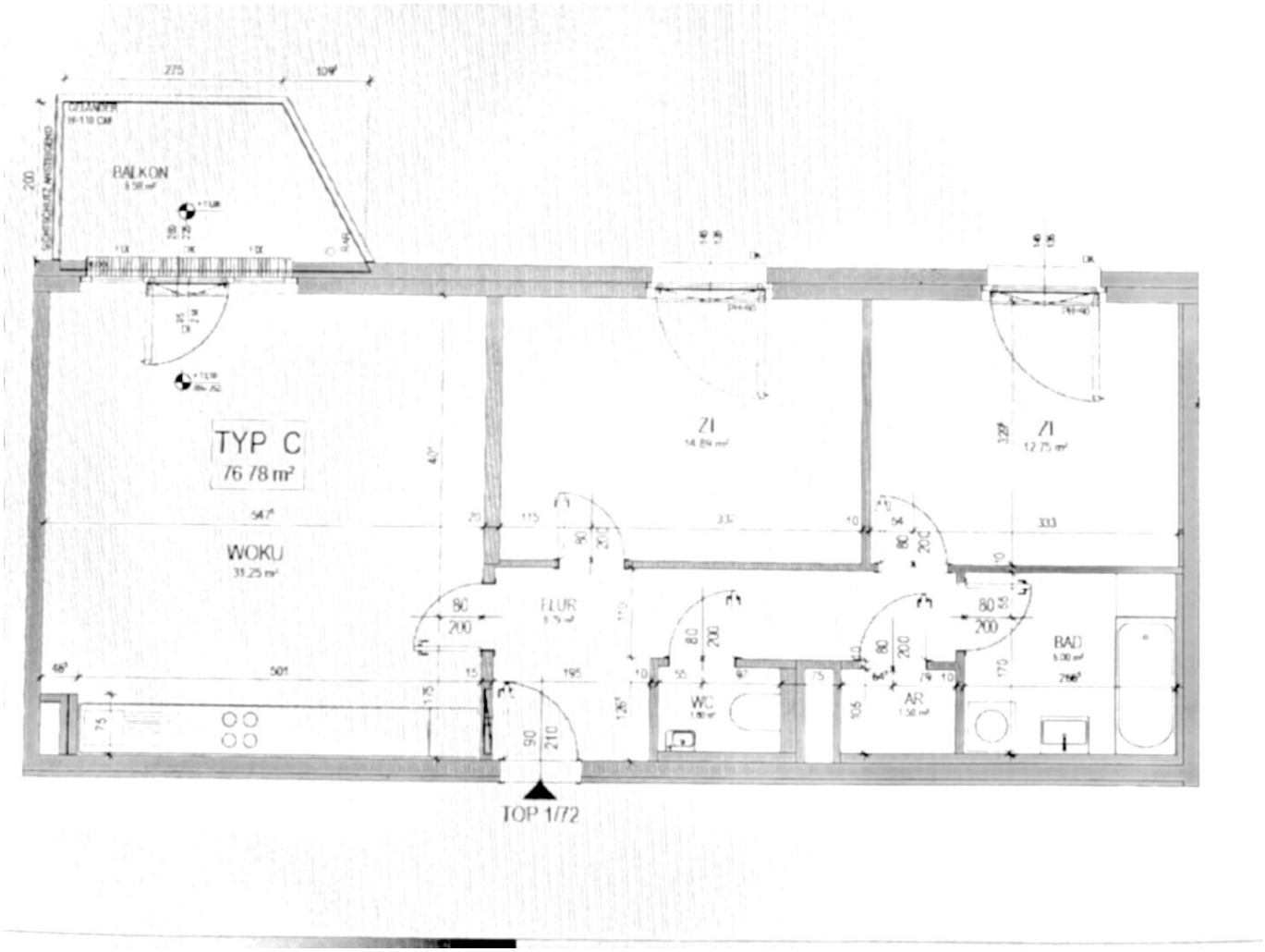

REAL
Immobilien

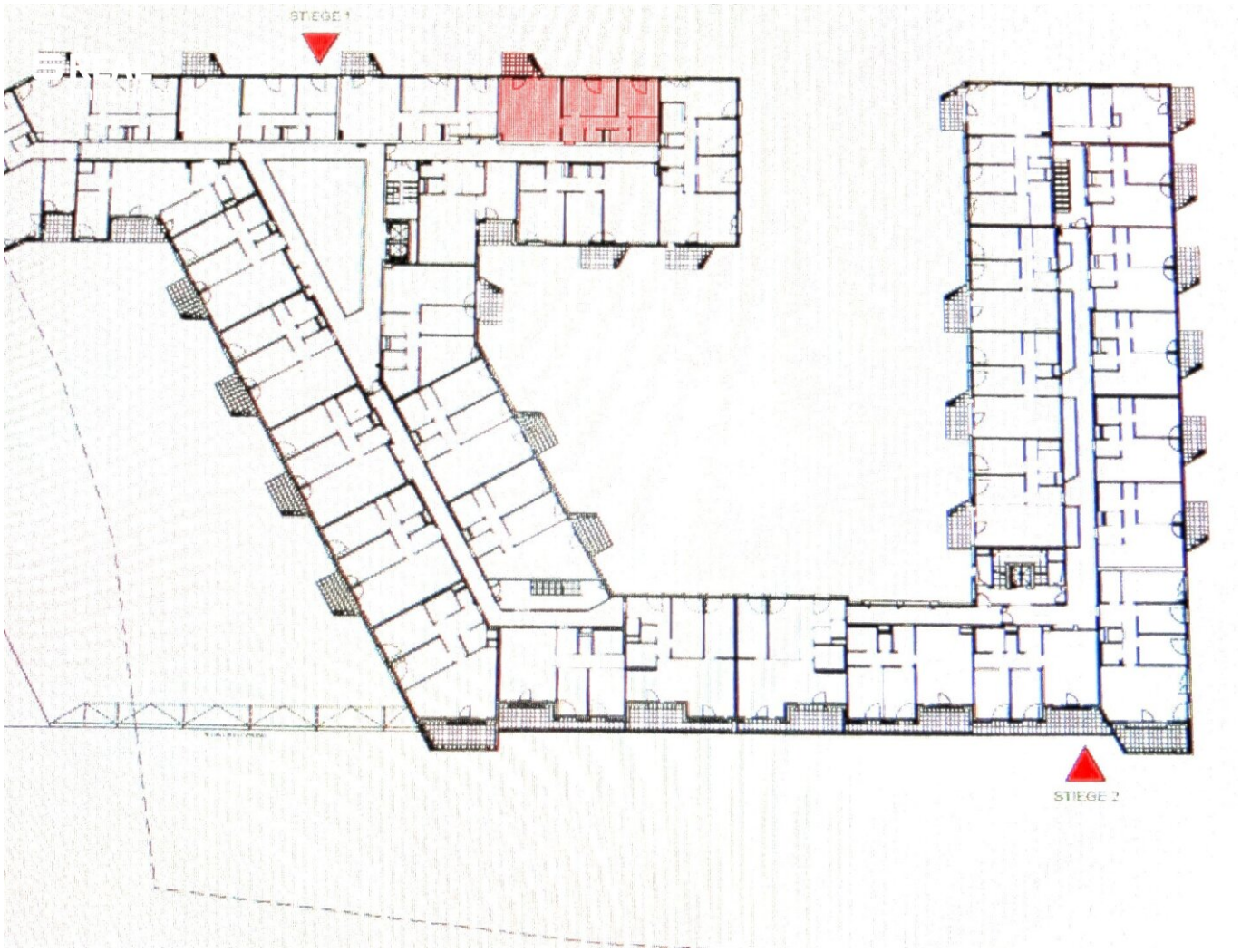

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


BALKON
TYP C
76,78 m²
WOHN
ZI
ZI
FLUR
WC
AR
BAD
TOP 1/72


STIEGE 1
STIEGE 2

Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

In einer wenig frequentierten, baumgesäumten Strasse, in der Nähe des Denglerparks, gelangt diese schöne, helle 3 Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon zum Verkauf. Das Objekt zeichnet sich durch seine moderne, stylische Architektur aus und bietet beste Nahversorgung, Barrierefreiheit, eine großzügige Garage und diverse Annehmlichkeiten wie Smart Home Steuerung, hauseigenes Fitness-Studio, Sauna, Dachpool mit Dachterrasse, Gemeinschaftsraum, einen äußerst grosszügigen Fahrradabstellraum mit Werkstatt sowie einen Waschraum mit 8 Waschmaschinen und Trockern aus.

Raumaufteilung

Vorraum, Großzügiger Wohnsalon mit Essbereich und integrierter offener Küche, von dem aus man einen schönen, etwa 6 m² großen Balkon betreten kann. 2 Schlafzimmer, Bad mit Duschwanne und Designerwaschtisch, extra Fliesentoilette mit Handwaschbecken, Abstellraum.

Alle Räume sind getrennt voneinander vom Vorraum aus begehbar.

Der Wohnung ist ein gut begehbares, trockenes Kellerabteil zugeordnet.

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann zum Preis von **€ 30.000,-** übernommen werden.

Ausstattung

Die helle und freundliche Wohnung ist mit einem schönen Parkettboden und modernen Türen ausgestattet, in den Bädern wurden geschmackvolle Fliesen verwendet. Eine Wanne mit Glasduschabtrennung mit Regenbrause sowie ein moderner Waschtisch mit großflächigem Spiegel ist ebenso Standard wie eine geschmackvoll verflieste Toilette. Die stylische Masseinbauküche ist mit hochwertigen Geräten von Bosch ausgestattet (Induktionsherd, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler mit Öffnungsautomatik, Kühl- Gefrierkombination, Dunstabzug etc.) Warmwasser und Heizung werden mittels Hauszentralheizung aufbereitet. Moderne, mehrfach verglaste Aluminiumfenster mit einer energiesparenden Isolierverglasung bieten einen traumhaften Ausblick und lassen sich mit fernbedienbaren Sonnenschutzrollos verdunkeln. In allen Räumen finden Sie eine moderne CAT-Datenverkabelung und Netzwerkanschlüsse, Kabelfernsehen, Internet und Telefondosen.

Freiflächen, Terrasse, Fitnessraum, Pool, Sauna, Intranet

Die Außenanlagen sind mehr als großzügig angelegt, verkehrsberuhigt, begrünt und mit hochwertigen Beleuchtungskörpern versehen. Das Stiegenhaus ist extrem stylisch und ein wahrer Blickfang sowie digital vernetzt, wobei man über ein Messaging Board sowohl den Fitnessraum, die hauseigene Sauna und die Waschküche buchen kann, als auch diverse Informationen, wie Protokolle der Eigentümerversammlung etc. abrufen kann. Auf der schönen Dachterrasse mit imposantem Fernblick über Wien und das Wiener Umland, lässt es sich hervorragend ausspannen und im hauseigenen, modernen Aluminiumpool findet man an heißen Tagen Abkühlung und kann auch seine Längen ziehen.

Der vom Wohnzimmer aus begehbare Balkon ist mit gerillten, Premium WPC-Dielen ausgelegt und bietet Beschattung und diverse Anschlüsse.

Keller/ Fahrradabstellraum

Ein schönes trockenes Kellerabteil sowie ein hochmoderner Fahrradabstellraum mit Hebeanlage und Werkstatt inklusive Werkzeug etc. steht jedem Bewohner dieses Hauses zur Verfügung.

Lage und Infrastruktur

Ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen, bietet diese Wohnung sowohl Erholung suchenden, als auch sportbegeisterten Menschen eine Oase der Entfaltung. Direkt angrenzend beginnen Radwege und Spazierwege. Im vorderen Trakt des Gebäudekomplexes finden Sie Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Cafe?s und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet.

Konditionen

Die Wohnung kann ab sofort in **teilmöbliertem Zustand** übernommen werden.

Der lastenfreie Kaufpreis des Objekts beträgt **€ 449.000,-.**

Der Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage wird für zusätzliche **€ 30.000,-** veräußert.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail:** andreas.kolar@sreal.at für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.