

Gartenwohnung in Wien! Ruhige Lage



Wohnzimmer

Objektnummer: 7805

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,40 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	106,35 m ²
Keller:	3,47 m ²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	164,25 €
Heizkosten:	27,74 €
USt.:	19,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772

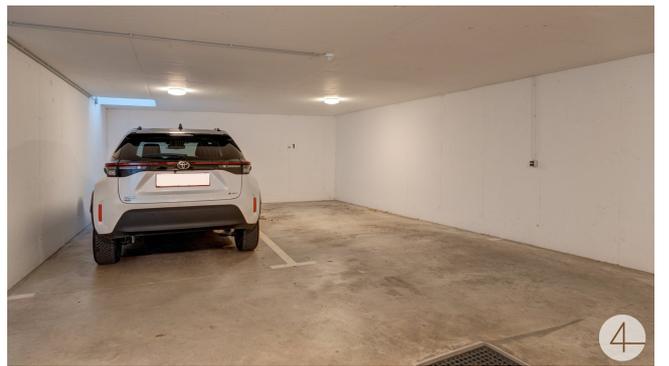




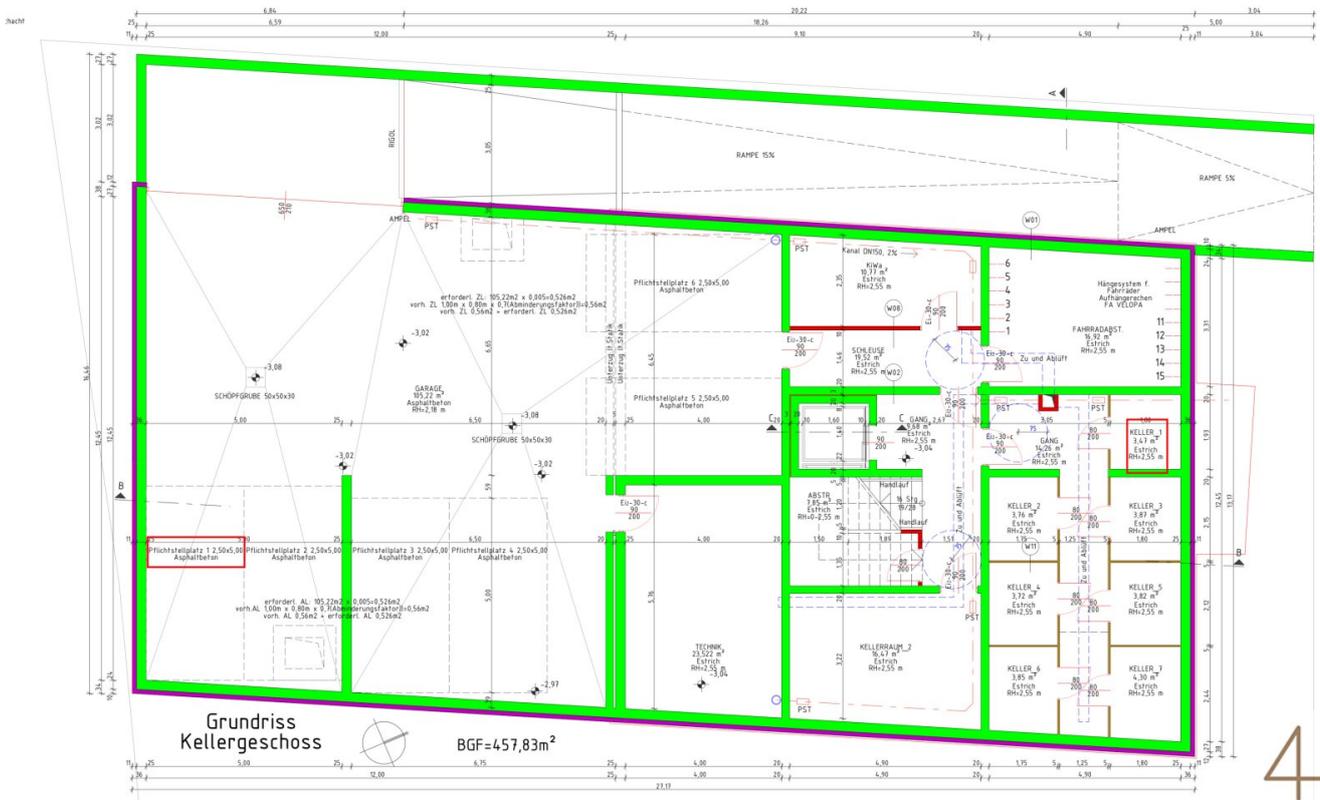




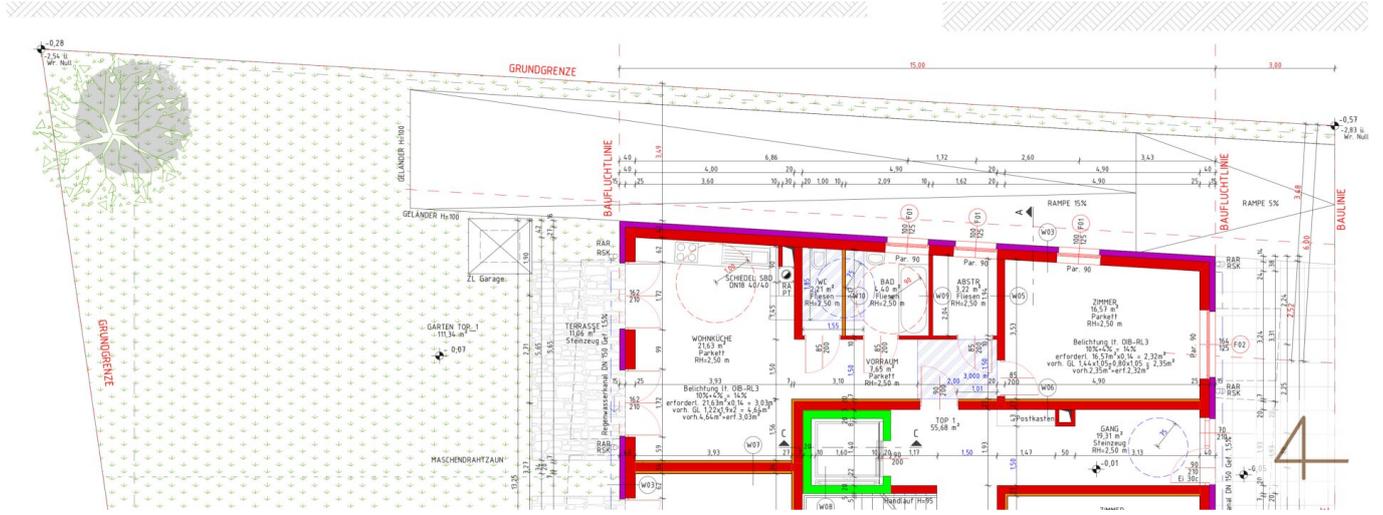








4



Objektbeschreibung

Die Kurzbeschreibung für eilige Leser:

- 56 m2 große Wohnung in 1220 Wien
- + Terrasse mit mehr als 11m2
- rund 100m2 Gartenfläche
- Aufteilung: Gang, 1 Schlafzimmer, 1 Abstellraum, 1 großzügiger Wohn-Essbereich, separates WC mit Waschmaschinenanschluss und Bad mit Badewanne
- TOP LAGE
- 2. Zimmer - zentral begehbar über den Gang
- Kellerabteil
- gepflegtes Wohnhaus
- geringe Energiekosten
- optional ein Stellplatz vorhanden (Aufpreis 25.000,-€)

Die Wohnung:

Durch einen kleinen aber gut konzipierten Vorraum/Gang gelangen Sie in die Wohnung, geradeaus ist ein WC mit Waschmaschine und Trockner - neben dieser Türe befindet sich das

Badezimmer. Rechterhand ist das Schlafzimmer und ein Abstellraum. Linkerhand ist das Wohnzimmer mit offenem Wohn-Essbereich. Zwei große Terrassentüren sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Durch die eine Türe gelangt man in den Gartenbereich der Liegenschaft. Die Fenster der Liegenschaft sind mit Rollläden ausgestattet.

Das Wohnhaus:

Das Wohnhaus macht einen sehr gepflegten Eindruck. Die Eigentümergemeinschaft hat in den letzten Jahren die Hausverwaltung gewechselt. Über den Aufzug oder ein paar Stiegen ist dann der Kellerbereich zu erreichen.

Die Garage:

Garagenplatz mit der Nummer 1 - der Aufpreis hierfür liegt bei 25.000,-€

Heizung & Warmwasser:

Die Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten liegen bei: ,-€ im Monat (Beheizung erfolgt per Gas)

Stromkosten belaufen sich

Die Reparatur Rücklage (Vorschreibung) ist aktuell temporär erhöht, damit die Eigentümergemeinschaft einen Puffer aufbaut.

Infrastruktur:

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten:** Mehrere Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Betreuung für Kinder im Vorschulalter.
- **Schulen:** In der Umgebung gibt es Volksschulen, Mittelschulen und Gymnasien, die eine umfassende schulische Ausbildung gewährleisten.
- **Hochschulen:** Die Universität für Bodenkultur und die Wirtschaftsuniversität Wien sind

mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte:** Zahlreiche Allgemeinmediziner und Fachärzte praktizieren in der Nähe und bieten eine umfassende medizinische Betreuung.
- **Apotheken:** Mehrere Apotheken sind fußläufig erreichbar und sichern die Versorgung mit Medikamenten.
- **Krankenhäuser:** Das Donauespital (SMZ Ost) ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet eine umfassende stationäre und ambulante Versorgung.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Supermärkte:** In der Umgebung befinden sich Filialen von Billa, Spar und Hofer, die den täglichen Bedarf decken.
- **Einkaufszentren:** Das nahegelegene Donauzentrum bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten.
- **Lokale Märkte:** Der Wochenmarkt am Kagraner Platz bietet frische regionale Produkte und Spezialitäten.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **U-Bahn:** Die U2-Station "Seestadt" ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum.
- **Straßenbahn:** Die Linien 25 und 26 verkehren in der Nähe und verbinden die Umgebung mit anderen Teilen der Stadt.
- **Bus:** Mehrere Buslinien bedienen die umliegenden Haltestellen und ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz.

Auto:

- **Straßenanbindung:** Die Nähe zur Wagramer Straße und zur Donauuferautobahn (A22) ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

- **Parkmöglichkeiten:** Öffentliche Parkplätze sind in der Umgebung vorhanden; zudem bieten viele Wohnanlagen eigene Tiefgaragen oder Stellplätze.

Besonderheiten:

- **Freizeit und Erholung:** Die nahegelegene Alte Donau lädt zu Wassersportaktivitäten, Spaziergängen und zum Entspannen ein. Zahlreiche Grünflächen und Parks bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.
- **Kulturelle Angebote:** Das Donauzentrum beherbergt neben Einkaufsmöglichkeiten auch Kinos und Veranstaltungsräume, die ein vielfältiges kulturelles Programm bieten.

Diese Liegenschaft vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, ideal für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.