Neuwertige Gartenwohnung in 1230 Wien: 3 Zimmer, Garage!

Objektnummer: 8230/117

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,19 m²
Nutzfläche:	93,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	100,00 m²
Keller:	2,92 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	397.000,00 €
Betriebskosten:	179,31 €
Heizkosten:	142,16 €
USt.:	44,85 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jannis Gaffron

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM

PRADIUM

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

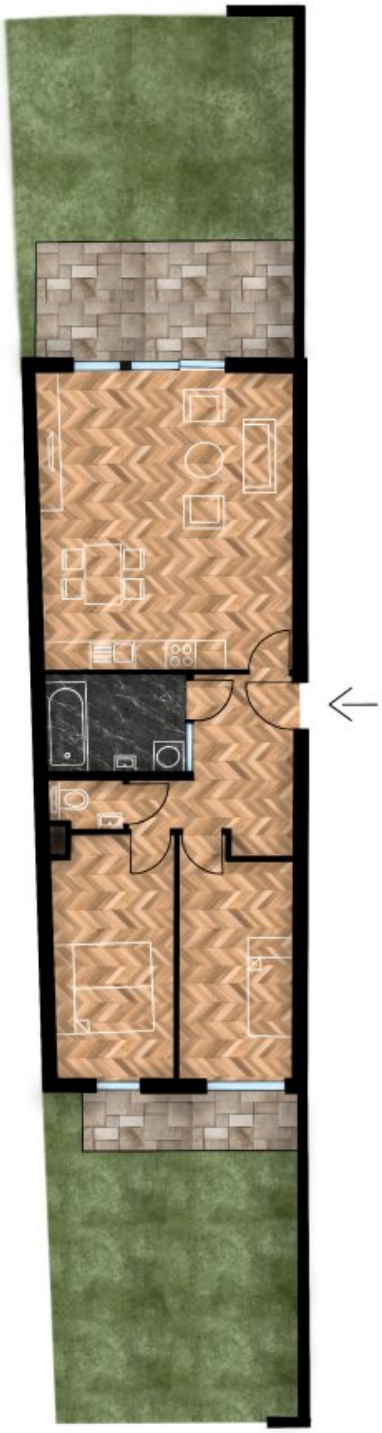
SIEMENS

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

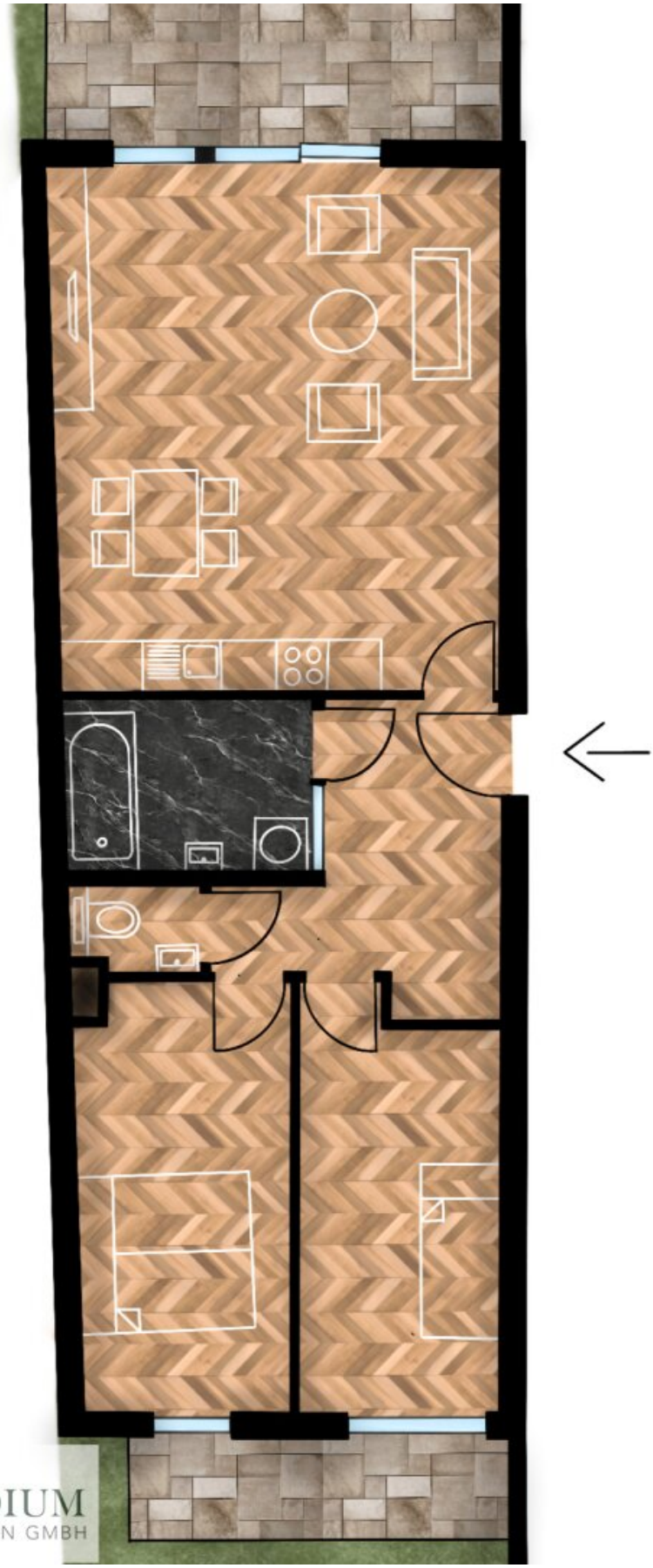
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM

PRADIUM



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Beschreibung

Diese moderne Gartenwohnung bietet auf 69 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit drei Zimmern, ideal für Familien und Tierliebhaber. Zwei Terrassen mit insgesamt 24 m² und ein großzügiger 100 m² großer Garten mit Bewässerungsanlage laden zum Entspannen im Freien ein. Die schlüsselfertige Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Tiefgaragenstellplatz und ein Personenaufzug. Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet und somit auch für Rollstuhlfahrer geeignet.?

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Draschestraße im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen aus, die besonders für Familien und Tierliebhaber attraktiv sind. Der nahegelegene Draschepark bietet mit seinen weitläufigen Wiesenflächen, Spazierwegen und einem Kinderspielplatz ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten im Freien. Zudem gibt es eine große Hundefreilaufzone, die nach der Renaturierung des Liesingbachs wieder geöffnet wurde. Weitere Parks wie der Hans-Dunkl-Park und der Fridtjof-Nansen-Park befinden sich in der Umgebung und bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten. Die Infrastruktur ist hervorragend: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch Bus- und Straßenbahnlinien gewährleistet, sodass das Stadtzentrum schnell erreichbar ist.?

Zustand

Das im Jahr 2021 errichtete Gebäude befindet sich in neuwertigem Zustand und entspricht dem modernen Neubaustandard. Die Wohnung ist ab Juli 2025 bezugsfertig und wird schlüsselfertig übergeben. Hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkettböden sowie eine Gas-Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Der Energieausweis weist mit einem Heizwärmebedarf (HWB) von 36,9 kWh/m²a und einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,94 jeweils die Klasse B aus, was für eine gute Energieeffizienz steht. Die Wohnung ist vollständig erschlossen und befindet sich in absoluter Ruhelage, sodass Sie hier ein entspanntes Wohnambiente genießen können.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap