

2-Zimmer Balkonwohnung im 1. Obergeschoss | 1230 Wien



Schlafzimmer Visualisierungsbeispiel ©PicMyPlace

Objektnummer: 6729/345

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klugargasse 12
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,79 m ²
Nutzfläche:	56,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,19 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	299.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

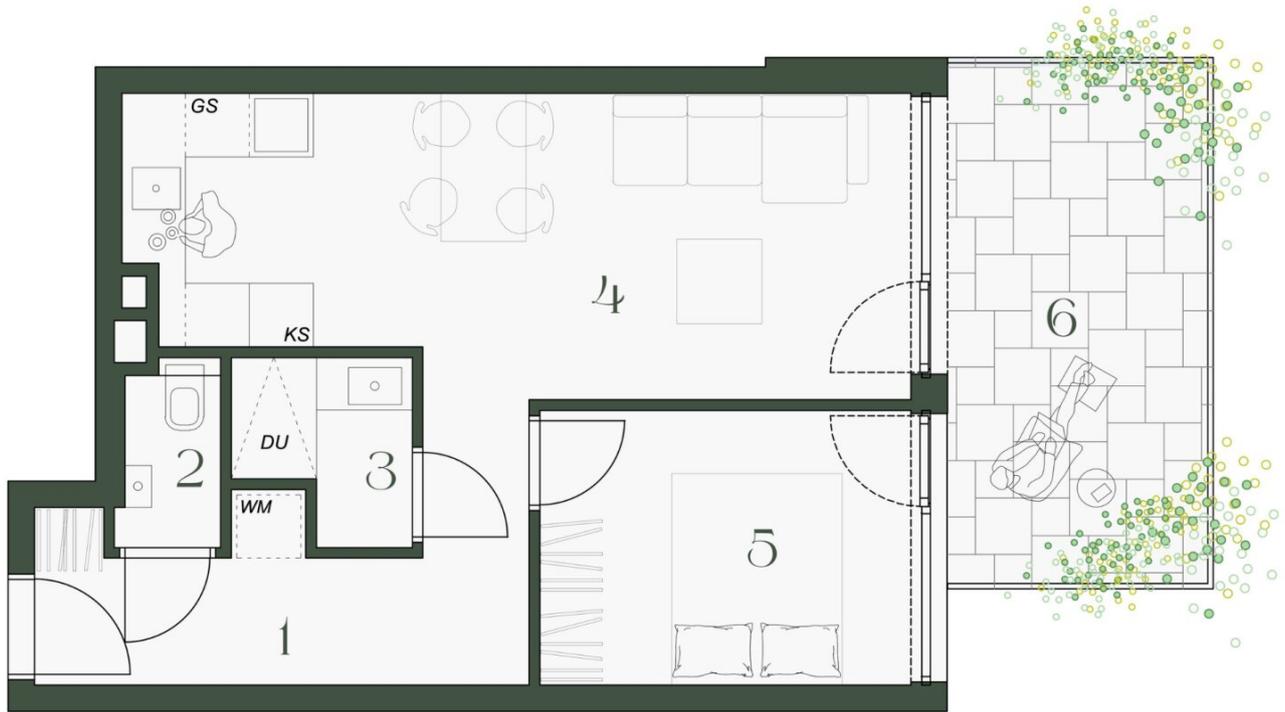


AVANA Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12







Objektbeschreibung

Über das Projekt

In Wien Liesing entsteht dieses elegante Neubauprojekt mit neun Wohneinheiten straßenseitig und vier Townhäusern im Innenhof. 2-Zimmer bis 4-Zimmer Einheiten bieten Größen zwischen 40 m² bis 103 m² - es ist für jeden Geschmack etwas dabei. Eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen ist direkt vom Straßentrakt aus befahrbar.

Die Klugargasse 12 in 1230 Wien ist ein attraktiver Standort in einem ruhigen und dennoch gut erschlossenen Teil Wiens. Die Straße ist von gepflegten Wohnhäusern und Grünflächen umgeben und bietet eine angenehme Atmosphäre. Die Lage bietet mehrere Vorteile. Zum einen ist sie gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Buslinien 60A und 66A halten in der Nähe und bieten eine, mit nur vier Fahrminuten, sehr gute Verbindung zur U-Bahn Station Alterlaa. Zum anderen ist der Standort auch mit dem Auto gut erreichbar. Die Autobahn A2 ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an andere Teile der Stadt und des Landes.

Der nahegelegene Kaufpark Alterlaa sowie Wienerberg City bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, sowie Unterhaltung. Die Shopping City Süd, das größte Shopping Center Österreichs, ist in rund 20 Fahrminuten zu erreichen. Der nächstgelegene Supermarkt (PENNY Markt) befindet sich nur 260 m entfernt.

Highlights

- Bodenbelag: Eichenparkettboden, Feinsteinzeug Fliesen 30x60 cm
- Fenster/Fenstertüren: 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Aludeckschalen, innen weiß
- Aluminiumaußenraffstores mit E-Antrieb, bei Dachflächenfenster Solar-Außenmarkisette
- Fußbodenheizung, zentrale Luft-Wärmepumpe (zuzüglich PV Module)
- Einbruchhemmende Eingangstüren
- Personenaufzug für mindestens 8 Personen

Beschreibung der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock in einem Neubauprojekt in Wien Liesing in ruhiger Lage mit einer Größe von ca. 40 m².

Sie betreten die Wohnung durch einen Flur, von dem aus Sie in alle Räume gelangen. Das

Wohnzimmer ist hell und freundlich gestaltet und bietet genügend Platz für eine Küche, eine Essecke und eine Wohnlandschaft. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, auf dem Sie entspannen und den Ausblick genießen können. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, das WC befindet sich separat. Ein Kellerabteil steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Raumaufteilung WNFL 40,79 m²

- 1 | Vorraum mit 7,85 m²
- 2 | WC mit 1,50 m²
- 3 | Badezimmer mit 2,54 m²
- 4 | Offene Wohnküche mit 19,83 m²
- 5 | Zimmer mit 9,07 m²
- 6 | Balkon mit 12,08 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m² verstehen sich als ca. Angaben.

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <825m
Apotheke <325m
Klinik <1.575m
Krankenhaus <1.575m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <275m
Universität <4.850m
Höhere Schule <4.425m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <1.400m

Sonstige

Bank <325m
Geldautomat <325m
Post <1.425m
Polizei <1.225m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <1.300m
Straßenbahn <2.175m
Bahnhof <850m
Autobahnanschluss <2.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap