

Erstbezug mit Garten und Parkplatz in Wiener Top-Lage



Objektnummer: 5627

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	88,44 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,77
Kaufpreis:	565.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Deniz Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

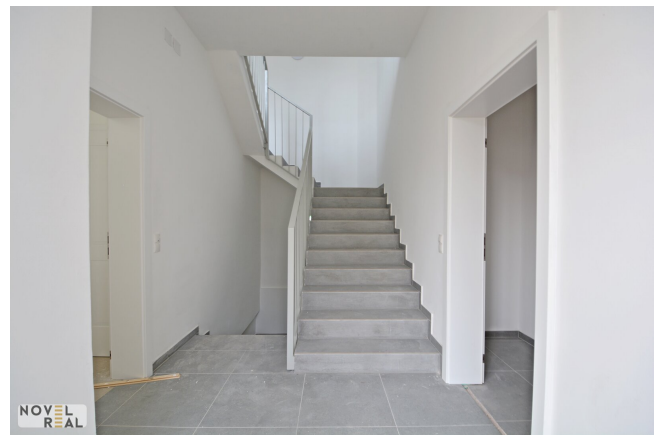
T +43 1 3614014
H +43 660 3285843

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







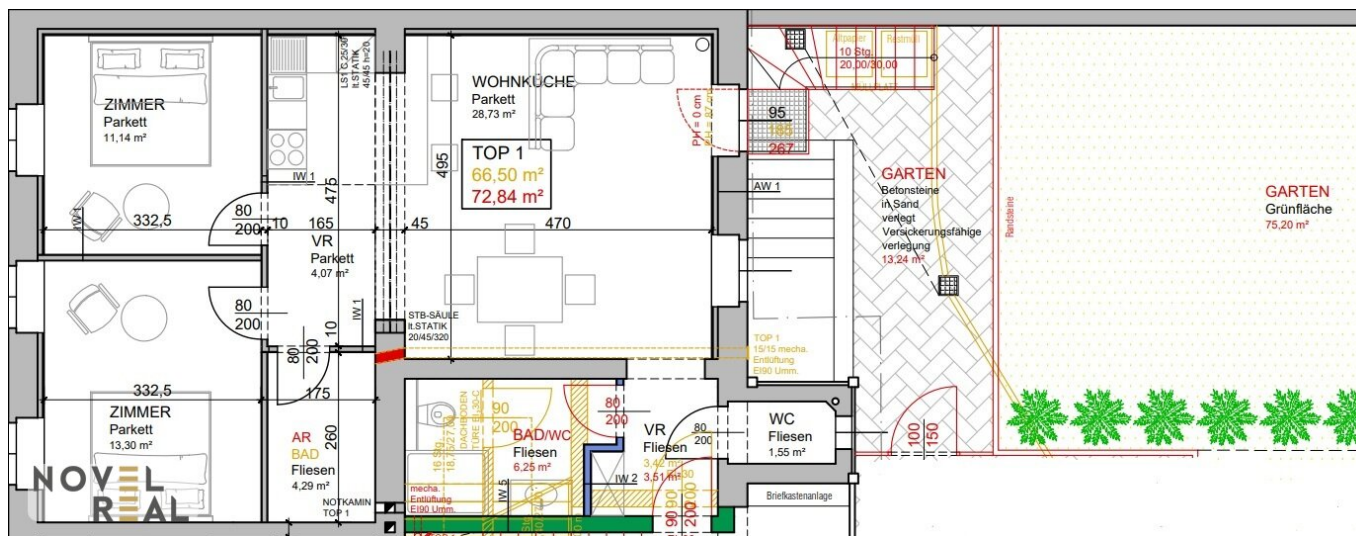




NOVEL
REAL



NOVEL
REAL



Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung bietet neben modernen und komfortablen Wohnen, eine erstklassige Lage in einer ruhigen Gegend mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe.

Die großzügig geschnittene Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73m² + ca. 88m² Garten befindet sich in einem kernsanierten Altbau ist somit ein Erstbezug. Sie besticht durch eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem modernen und hellen Wohnkonzept empfangen. Der großzügige Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkett ausgelegt und bietet Ihnen ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Von hier aus haben Sie auch direkten Zugang zur Terrasse, von der Sie über eine Treppe in den ca. 88m² großen Garten gelangen.

Die beiden Schlafzimmer sind ein wahrer Rückzugsort und bietet Ihnen ausreichend Platz für ein bequemes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Das zweite Zimmer kann als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Büro genutzt werden und bietet Ihnen somit flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Die großen Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht und lassen die Räume noch größer wirken.

Das moderne Badezimmer ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und die Anschlüsse für eine Waschmaschine. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme an kalten Tagen. Eine separate Toilette und ein Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung ist außerdem mit einer Gas-Zentralheizung ausgestattet, die für eine effiziente und kostengünstige Beheizung sorgt.

Ein Stellplatz kann zusätzlich gekauft werden, sodass Sie keine Gedanken mit der Parkplatzsuche verschwenden müssen.

Möglichkeit Keller/Hobbyraum/Weinkeller 60 m² (€/m² 1.500,-) direkt unter der Wohnung zu kaufen.

Details/Fakten:

- Wohnung in einem kleinen kernsanierten 2-stöckigen Zinshaus

- Exklusive, schlüsselfertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- Parkettböden in den Wohn und Schlafbereichen
- Fliesenböden im Eingangsbereich und in den Nassräumen
- Großer offener Wohn- Essbereich
- Ca. 88m² großer privater Garten
- 2 Schlafzimmer
- Badzimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Zusätzlicher Stauraum im Keller
- Möglichkeit Keller/Hobbyraum/Weinkeller 60 m² (€/m² 1.500,-) zu kaufen
- Stellplatz
- Schlüsselfertig
- Autobushaltestelle 50m entfernt (66A,67A)
- Spazierweg Liesingbach fußläufig nur wenige Meter entfernt

- Erholungsgebiet Draschepark (BMX-Bahn, Spielplatz, Hundefreilaufzone) in unmittelbarer Umgebung
-

Kaufpreis: € 565.000,-

Lage, Infrastruktur und Umgebung:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend die nahegelegene U-Bahn-Station ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem das Zentrum von Wien zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür, die Straßenbahn ist nur wenige Gehminuten entfernt und auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen was sowohl den innerstädtischen Verkehr als auch Ausflüge in die Umgebung erleichtert.

Die Infrastruktur ist erstklassig in unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, von Lebensmittelgeschäften über Apotheken bis hin zu Banken und Postämtern. Die Nähe zu Einkaufszentren wie dem Riverside Shopping-Center bietet Ihnen zudem eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen.

Die Umgebung bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und grüner Natur. Zahlreiche Parks und Grünflächen laden zum Verweilen und Entspannen ein, während Sie gleichzeitig das pulsierende Stadtleben genießen können. Die Gegend ist zudem für ihre Vielfalt an kulturellen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten bekannt, darunter Theater, Kinos, Sportanlagen und vieles mehr.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie stolzer Besitzer dieser Traumwohnung in Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten

Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap