4-Zimmer Gartenwohnung | 79,95 m² Wohnfläche | 1230 Wien

Wohnküche

Objektnummer: 6729/343

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klugargasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,95 m²
Nutzfläche:	105,26 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	6,55 m²
Keller:	1,38 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	479.000,00 €

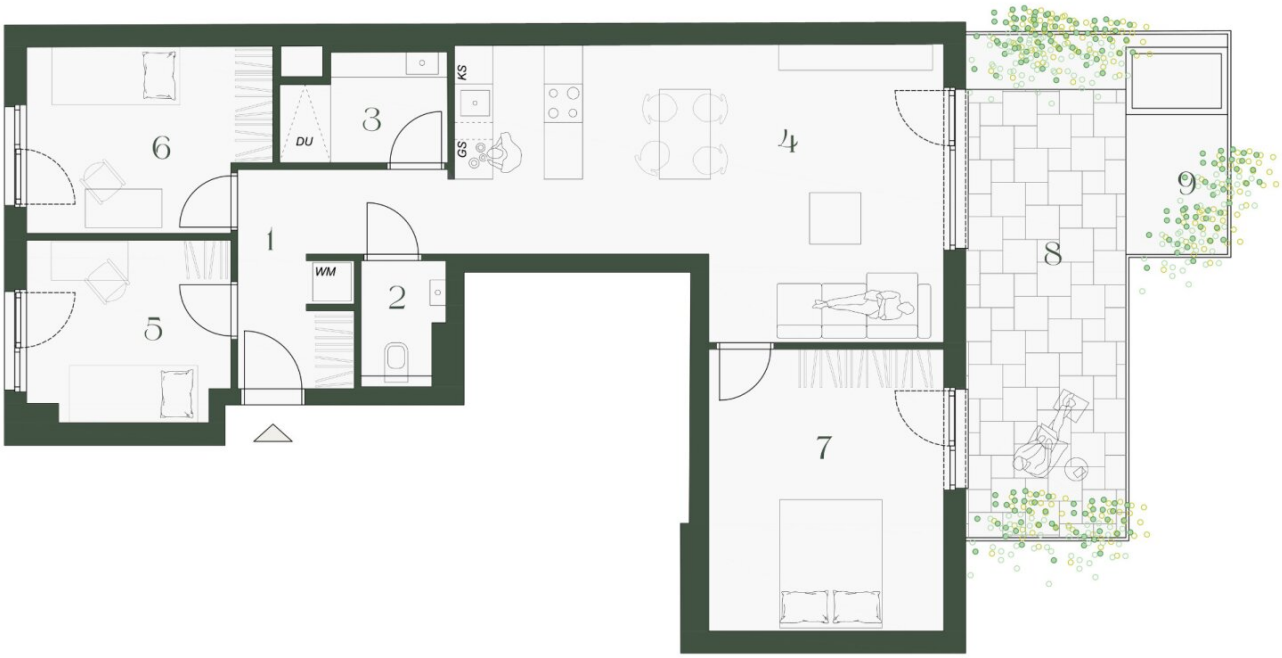
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH


6
DU
3
KS
GS
4
9
1
WM
2
8
5
7

Objektbeschreibung

Über das Projekt

In Wien Liesing entsteht das moderne Wohnbauprojekt Klugartown mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Das Projekt umfasst neun Wohnungen mit Größen zwischen 40 m² und 103 m² sowie vier exklusive Townhäuser im Innenhof. Ob kompakte 2-Zimmer-Wohnung oder großzügige 4-Zimmer-Wohnung – hier findet sich für jede Lebenssituation das ideale Zuhause. Eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnungen und Townhäuser von Klugartown sind so konzipiert, dass sie unterschiedlichen Lebensstilen und Bedürfnissen gerecht werden. Während die Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und modernem Design überzeugen, bieten die Townhäuser urbanes Wohnen mit einem Hauch von Eigenheim-Feeling – perfekt für all jene, die sich ein Haus mitten in der Stadt wünschen. Zeitlose Ästhetik, hochwertige Materialien und ein Augenmerk auf wohnliche Atmosphäre schaffen ein Zuhause, das Generationen begeistern wird.

Die Klugargasse 12 in 1230 Wien liegt in einer ruhigen Wohngegend und ist dennoch bestens an die Infrastruktur angebunden. Öffentliche Verkehrsmittel wie die Buslinien 60A und 66A bieten eine schnelle Verbindung zur U-Bahn-Station Alterlaa und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten wie der Kaufpark Alterlaa, die Wienerberg City und die Shopping City Süd sind leicht erreichbar. Auch mit dem Auto ist die Anbindung durch die Nähe zur A2 ideal. Die ruhige Umgebung mit Grünflächen rundet den attraktiven Standort ab.

Ausstattung

- Fußbodenheizung, zentrale Luft-Wärmepumpe

- Photovoltaik Anlage zur Stromerzeugung

- Personenaufzug

- Eichenparkett in den Wohnräumen, Feinsteinzeug Fliesen 30x60 cm in den Nassräumen

- Kunststoff-Alufenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung

- Elektrische Aluminiumaußenraffstores, bei Dachflächenfenster Solar-Außenmarkisette

- Einbruchhemmende Eingangstüren

- Fahrrad- und Kinderwagenraum

- 11 Tiefgaragenstellplätze, teilweise vorbereitet für E-Ladestationen

Über die Wohnung

Zum Kauf steht eine großzügige 4-Zimmer Gartenwohnung in einem ruhigen Wohnviertel von Wien, Bezirk Liesing. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Neubauprojekts und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 79,95 Quadratmetern.

Besonders hervorzuheben ist die schöne Terrasse mit direktem Zugang zum eigenen Garten. Hier können Sie ungestört entspannen und die Natur genießen. Die Wohnung selbst besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung. Das Highlight ist das geräumige Wohnzimmer mit großen Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen und einen schönen Blick in den Garten ermöglichen. Die angrenzende Küche bietet genügend Platz zum Kochen und Essen. Ein Essbereich ist hier ebenfalls vorhanden. Die drei Schlafzimmer sind alle gut geschnitten und bieten ausreichend Platz. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein Waschbecken, die Toilette befindet sich separat.

Die Raumaufteilung im Detail

- 1 | Vorraum mit 8,14 m²

- 2 | WC mit 2,21 m²

- 3 | Badezimmer mit 4,15 m²

- 4 | Offene Wohnküche mit 30,02 m²

- 5 | Zimmer mit 8,77 m²

- 6 | Zimmer mit 10,50 m²

- 7 | Zimmer mit 16,15 m²

- 8 | Terrasse mit 17,48 m²

- 9 | Garten mit 6,55 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

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 <825m
Apotheke <325m
Klinik <150m
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
Geldautomat <325m
Bank <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