4-Zimmer Townhaus in 1230 Wien | Erstbezug | 103,48 m²
Wohnen auf drei Ebenen

Wohnküche

Objektnummer: 6729/351

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klugargasse 12
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,48 m²
Nutzfläche:	132,02 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	18,27 m²
Keller:	3,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	595.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH

HAUS 3
12

4
13
12
3
KS
1
2
GS
11
5
7
6
DU
WM
8
9
10

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 gelangt ein modernes Reihenhaus mitten in der Stadt mit Eigengarten und Terrasse. Das Townhaus erstreckt sich über drei Etagen und ist optimal aufgeteilt. Das Erdgeschoss bietet einen ca. 31 m² großen Wohnbereich, welcher durch einen direkten Zugang zur Terrasse mit dem Garten, sowie einen Zugang zum Vorgarten mit über 16 m² verbunden ist. In den beiden oberen Geschossen befinden sich drei Zimmer, welche ideal als Kinder-, Gäste-, Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Im 1. Obergeschoss befindet sich das Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Die Grundrisse wurden so gestaltet, dass sie an die unterschiedlichen Lebensphasen angepasst werden können und genügend Raum für Entfaltung bieten.

Die Raumaufteilung im Detail

- 1 | Vorraum mit 2,25 m²

- 2 | WC mit 1,26 m²

- 3 | Offene Wohnküche mit 31,02 m²

- 4 | Abstellraum mit 2,23 m²

- 5 | Gang mit 9,30 m²

- 6 | Badezimmer mit 5,00 m²

- 7 | Zimmer mit 8,10 m²

- 8 | Zimmer mit 15,13 m²

- 9 | Gang mit 3,65 m²

- 10 | Zimmer mit 25,55 m²

- 11 | Vorgarten mit 16,40 m²

- 12 | Terrasse mit 7,07 m²

- 13 | Garten mit 1,87 m²

Preisinformation

Anleger-Preis: € 539.500,- (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 595.000,-

Preis pro Parkplatz: € 22.500,-

Zusätzliche Ausstattung gegen Aufpreis möglich:

- Photovoltaikanlage aufs eigene Dach

- Zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss

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