4-Zimmer-Stadthaus auf drei Ebenen | Erstbezug in Wien-Liesing



Wohnküche

Objektnummer: 6729/352

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:	96,59 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	11,01 m²
Keller:	3,19 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	580.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

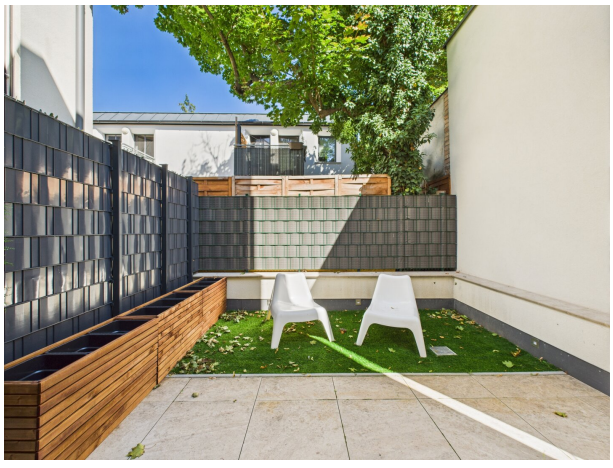
Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7






















12
11
4
3
GS
KS
1
2
7
WM
5
6
DU
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 Stadthaus mit drei Ebenen, Eigengarten und Terrasse, das sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und flexible Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet.

Bereits beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein einladender Vorraum, von dem aus Sie Zugang zum Gäste-WC sowie zum großzügigen Wohn- und Essbereich haben. Die offene Wohnküche mit rund 29 m² bildet das Herzstück des Erdgeschosses und schafft durch den direkten Ausgang zur Terrasse und in den Garten eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein kleiner Vorgarten vor dem Haus ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Freiraum.

Im ersten Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das moderne Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Praktisch ist der vorbereitete Einlass in der Wand für eine Waschmaschine, wodurch die Haushaltswege kurzgehalten werden.

Das Dachgeschoss ist dem großzügigen Hauptschlafzimmer vorbehalten, das mit ca. 24 m² viel Platz für individuelle Gestaltung bietet und eine private Rückzugsoase bildet.

Die in den Fotos gezeigte Möblierung/Ausstattung dient ausschließlich der Veranschaulichung und ist nicht mehr vorhanden.

Die Raumaufteilung im Detail

- 1 | Vorraum mit 2,55 m²

- 2 | WC mit 1,30 m²

- 3 | Offene Wohnküche mit 29,24 m²

- 4 | Abstellraum mit 2,20 m²

- 5 | Gang mit 8,48 m²

- 6 | Badezimmer mit 5,17 m²

- 7 | Zimmer mit 9,97 m²

- 8 | Zimmer mit 9,73 m²

- 9 | Gang mit 3,66 m²

- 10 | Zimmer mit 24,30 m²

- 11 | Terrasse mit 5,96 m²

- 12 | Garten mit 11,01 m²

Preisinformation

Anleger-Preis: € 529.500,- (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 580.000,-

Preis pro Parkplatz: € 22.500,-

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

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 <2.450m

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