

**Single und Paarwohnung mit Garage - 200qm Garten mit  
Altbaumbestand um 315.000,00 €!**



**Objektnummer: 309575**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Draschestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	200,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 116,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	299.990,00 €
Betriebskosten:	175,12 €
USt.:	17,51 €
Provisionsangabe:	

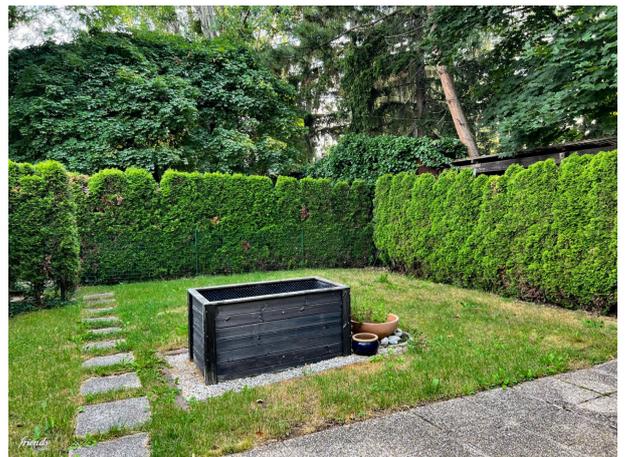
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2



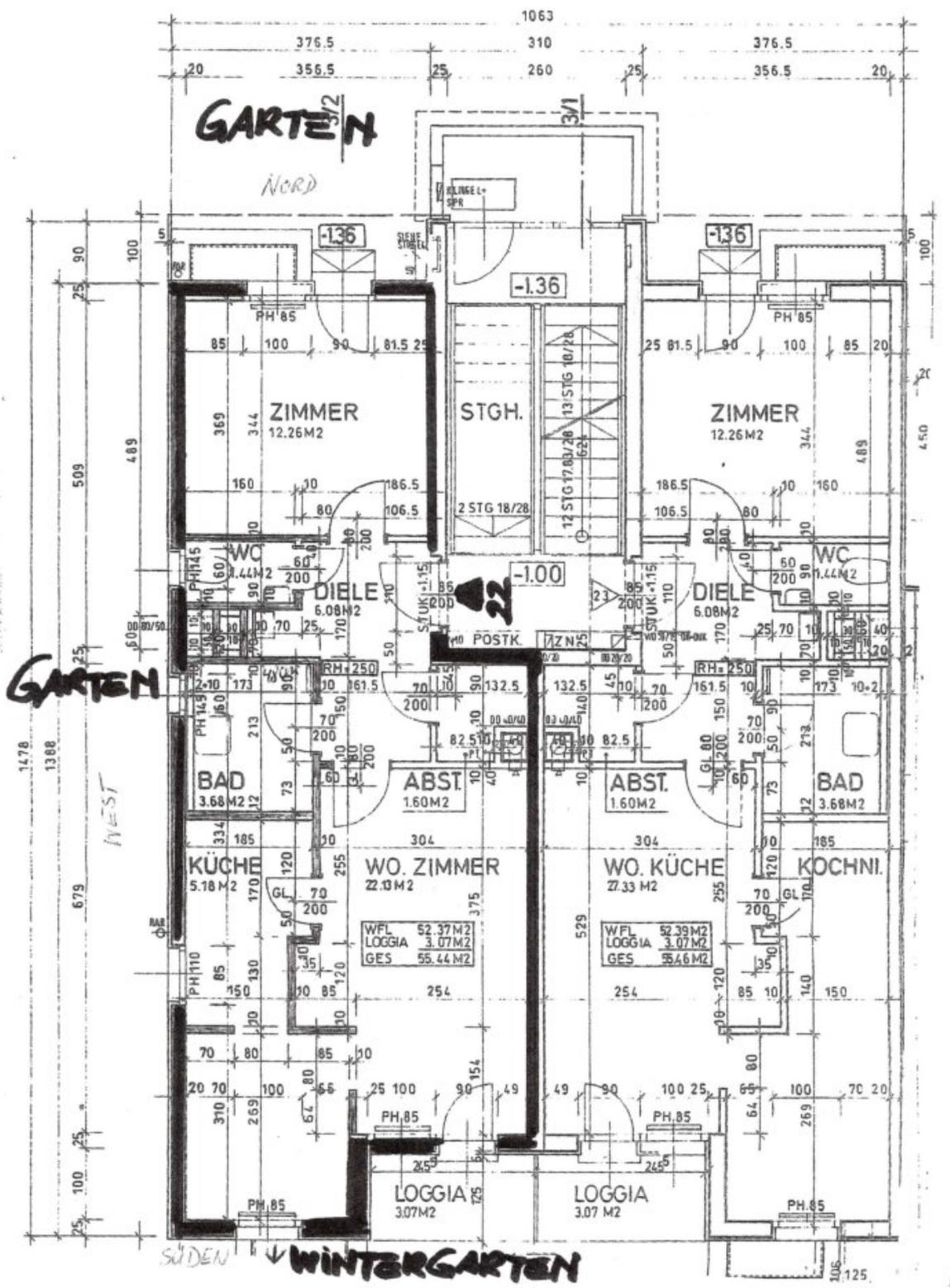












## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt in einer traumhaft gepflegten Wohnhausanlage gut abgeschirmt vom Straßenlärm im hinteren Bereich der Anlage. Die großzügige Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> bietet ein einzigartiges Wohngefühl und ist perfekt für all jene, die die Verbindung von Innen- und Außenbereich schätzen. Der helle Wintergarten, der in die Wohnfläche integriert ist, verspricht das ganze Jahr über ein besonderes Wohnambiente.

Öffnet man die Eingangstüre und betritt die Wohnung, gelangt man in den Vorraum. Von hier sind das Schlafzimmer, das Badezimmer, das separate WC, der Abstellraum und die offene Küche erreichbar.

Rechts neben der Wohnungstüre befindet sich das Schlafzimmer. Dieses bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen Kleiderkasten. Des Weiteren gelangt man vom Schlafzimmer aus in den Garten.

Das moderne und gut ausgestattete Badezimmer, verfügt über eine Badewanne und einen großen Waschtisch. Das WC befindet sich separat.

Der offene Grundriss verbindet die hochwertige Küche nahtlos mit dem Wohnbereich und schafft so eine einladende und gesellige Atmosphäre. Die hochwertige Ausstattung der Küche lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen.

Ein besonderes Highlight dieser Gartenwohnung ist der große und lichtdurchflutete Wintergarten, welcher über automatische Beschattungen verfügt. Hier können Sie die Natur genießen, ohne auf Komfort verzichten zu müssen. Der Wintergarten ist beheizt, sodass er auch in den kälteren Monaten angenehme Stunden im Grünen ermöglicht.

Der dazugehörige Garten bietet eine Fläche von 200 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wurde bereits ein Draht für einen Mähroboter im Garten verlegt, um die Pflege des Außenbereichs zu erleichtern und für eine grüne Oase zu sorgen. Des Weiteren verfügt der Garten über eine Bewässerung.

Die Bewohner der Anlage genießen den Komfort über einen direkten privaten Zugang zur Hochwassergasse. Dieser wunderschöne wildverwachsene Weg führt direkt zum Draschepark

und ermöglicht ausgedehnte Spaziergänge in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und bietet Ihnen die Möglichkeit, sofort einzuziehen und sich in Ihrem neuen Zuhause wohlfühlen. Darüber hinaus besteht die Option einen Garagenplatz anzumieten, um Ihr Auto sicher und bequem abzustellen.

Zusammenfassend bietet die Gartenwohnung im 23. Bezirk:

- Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup> inklusive des großzügigen Wintergartens
- Offene massiv Tischlereinbauküche, Qualitätsgeräte der Firma Neff
- Beheizter Wintergarten automatischen Dachfensteröffnungen inkl. Beschattungen
- Alle Fenster mit Insektengitter
- Alarmanlage im ganzen Haus & zusätzlichen Wandsafe
- Uneinsehbarer 200m<sup>2</sup> großer Garten mit Hochbeet und Gerätehaus
- Vorverlegten Draht für Mähroboter und Bewässerungsanlage von der Firma Rain Bird
- Optionaler Garagenplatz zur Anmietung für nur 80€ im Monat
- Großzügiges Kellerabteil 20m<sup>2</sup>
- geringe monatliche Fixkosten
- niedrige Verbrauchskosten Teilbeträge (Stand Sommer 23) waren Gas 48€ / Strom 30€ pro Monat jährliche Hausversicherung 205€ (optional)

- eine jährlich servicierte Etagenheizung
- Sofortbezug möglich

Diese Gartenwohnung im 23. Bezirk ist ein echtes Juwel und ist sofort beziehbar und verfügbar, das Sie nicht verpassen sollten! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich persönlich von diesem Wohnraum zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap