Hervorragend sanierte 2 Zimmerwohnung inklusive 2 Auto & 2 Motorradabstellplätzen



Objektnummer: 5417

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,58 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	4
Garten:	25,91 m²
Heizwärmebedarf:	D 93,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	98,32 €
USt.:	9,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Deniz Canakli

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

T +43 660 3285843
H +43 660 3285843

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











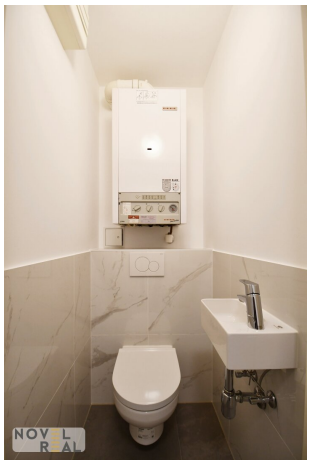






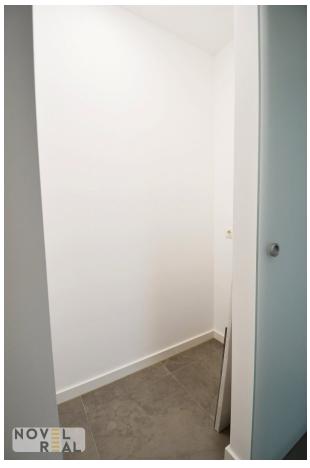


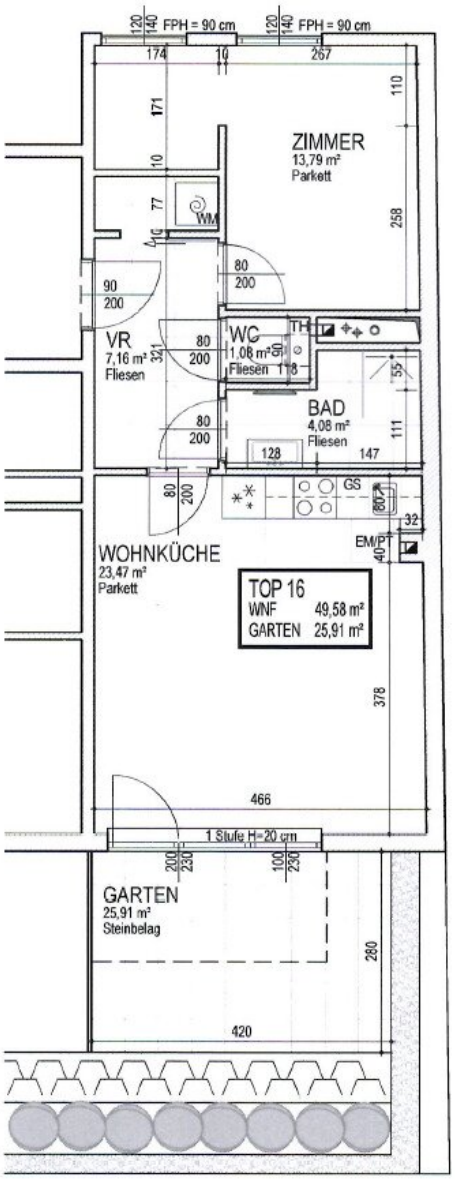











FPH = 90 cm
FPH = 90 cm
ZIMMER
13,79 m²
Parkett
WM
VR
7,16 m²
Fliesen
WC
1,08 m²
Fliesen
TH
BAD
4,08 m²
Fliesen
GS
EM/P
WOHNKÜCHE
23,47 m²
Parkett
TOP 16
WNF 49,58 m²
GARTEN 25,91 m²
1 Stufe H=20 cm
GARTEN
25,91 m²
Steinbelag

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

In toller Lage des 23. Bezirks gelangt diese hochwertig sanierte 2 Zimmerwohnung zum Verkauf. Die perfekt durchdachte Raumaufteilung vermittelt der Wohnung ein besonderes Flair. Betritt man die Wohnung so gelangt man direkt in den zentralen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das ca. 23m² große Wohnzimmer mit seinen bodentiefen Fensterfronten und der edlen Taupe färbigen Maßküche mit schwarzen Griffleisten, harmonieren hervorragend mit dem Echtholz Langdielen Parkett, welcher sich durch die gesamte Wohnung zieht. Vom Wohnzimmer aus betritt man die ca. 25m² geräumige, komplett hofseitig ausgerichtete Terrasse, welche besonders im Sommer zum gemütlichen verweilen mit Freunden einlädt. Das knapp 14m² große Schlafzimmer verfügt über ein kleines Séparée, welches sich perfekt als kleine Garderobe eignen anbieten würde. Das Badezimmer in Marmoroptik beindruckt mit großformatigen, hochwertigen Fliesen und einer Walk-In Dusche mit integrierter Duschablage, ein separates WC befindet sich neben dem Badezimmer. Für die perfekte Raumplanung spricht auch das sich der Anschluss für die Waschmaschine im Abstellraum befindet, somit geht kein Platz dafür im Badezimmer verloren.

Die Wohnung wird inklusive 2 Auto Tiefgaragenstellplätzen sowie 2 Motorradabstellplätzen verkauft.

Die Vermietung der Stellplätze, würde es Ihnen ermöglichen die monatlichen Betriebskosten der Wohnung abzudecken.

Aufteilung:

- Vorraum: 7,16m²
- Wohnküche: 23,47m²
- Terrasse: 26,91m²
- Schlafzimmer: 13,79m²
- Bad: 4,08m²
- WC: 1,08m²

Hier die Highlights im Überblick:

- Erstbezug nach Renovierung
- Tolle Lage
- Moderne, offene Wohnküche
- Geräumige, gemütliche Terrasse
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß
- Große Walk-in Dusche, Badezimmerausstattung
- WC getrennt vom Bad
- 2 Garagenplätze und 2 Motorradplätze

Infrastruktur:

Im Umkreis von rd. 500m finden Sie **sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs** (Hofer, Billa, Penny, Bipa, Fleischerei, Trafik, Bank, Blumengeschäft, etc.) und diverse Restaurants, sowie das **charmante Zentrum von Atzgersdorf (mit seinen kleinen Geschäften und Kirchplatz)** welches nur 8 Min mit dem Auto entfernt ist. Auch das **EKZ Riverside** ist nur 25 Gehminuten oder 6 Fahrminuten entfernt.

In fußläufiger Entfernung finden Sie **Kindergärten, Volkschulen, Tennisplätze, Fitnessstudio, Schwimmbad, div. Ärzte, etc.**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche **Busstationen (60A), mit welchen Sie eine direkte Anbindung an die U-Bahnlinie U6, die Straßenbahn (60) welche direkt nach Hietzing (U4) oder zum Westbahnhof fährt.**

Alle Angaben basieren alleinig 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 Mieter 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 Vermieter hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap