

Familienwohnung mit der Möglichkeit auf Adaptierung auf 2, 3 oder 4 Zimmer!



Objektnummer: 5660/6783

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,62 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jessica Trenk

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64
H +43 660 23 75 271

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







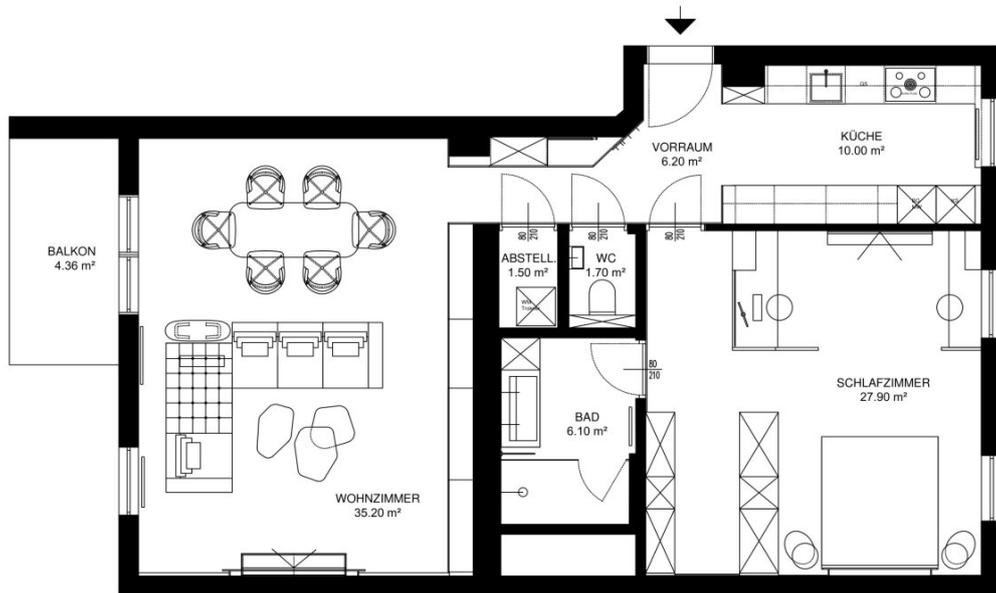


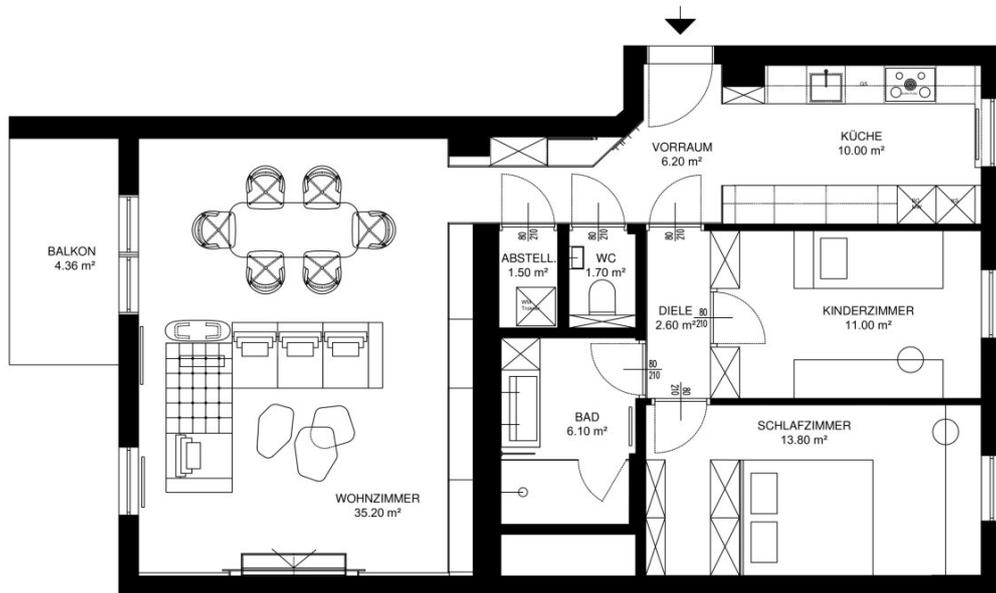


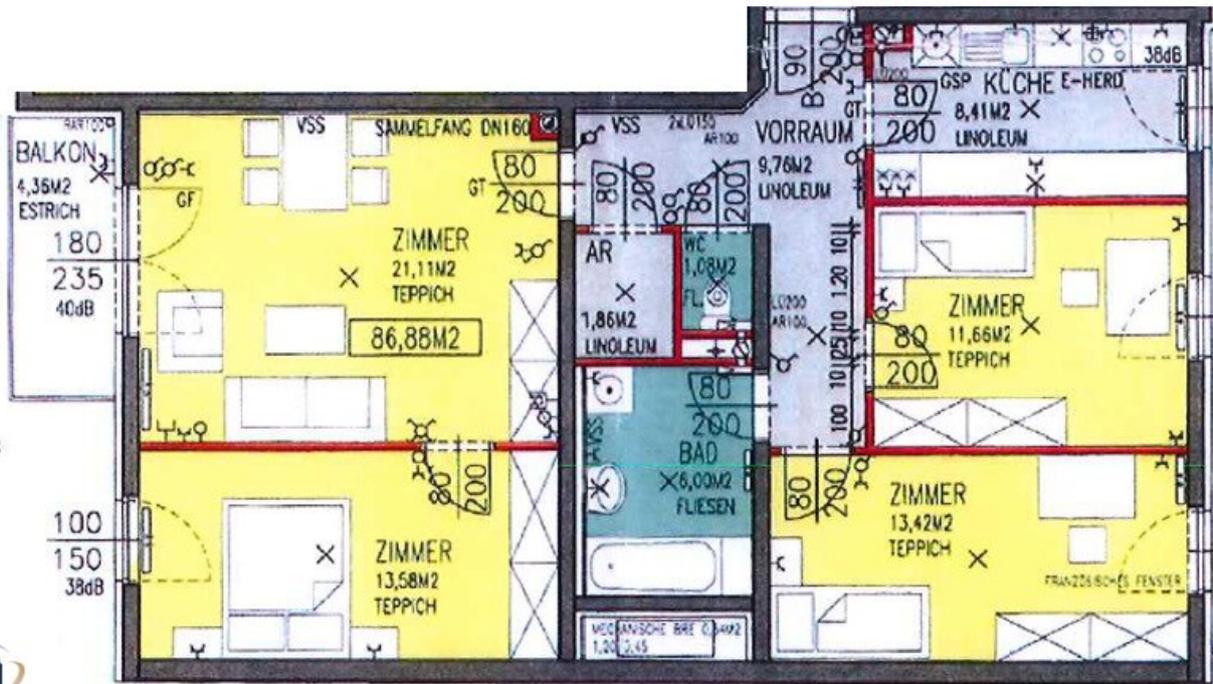












Objektbeschreibung

Hier, wo Luxus und Eleganz auf gemütlichen Wohnflair trifft, befindet sich IHR neues Eigenheim oder Investment!

In einer ruhigen Seitengasse gelegen befindet sich dieses exklusive Schmuckstück mit der Möglichkeit zur Adaptierung auf eine familienfreundliche vier Zimmer Wohnung. Die Wohnimmobilie, welche vor knapp zwei Jahren hochwertig saniert wurde sticht besonders durch ein stilvolles Ambiente und zeitlosem Wohndesign ins Auge. Für individuelle Wünsche und Bedürfnisse besteht die Möglichkeit das Raumkonzept und den Grundriss beliebig auf zwei, drei oder vier Zimmer (siehe Fotos "Grundriss VAR 1-3") zu ändern. Sonnendurchflutete und einladenden Räume schaffen eine besonders angenehme Atmosphäre, welche für ein harmonisches Beisammensein sorgt. Die vollmöblierte Balkonwohnung ist sofort bezugsfertig und erwartet Sie als neuen Besitzer!

Aufteilung Grundriss:

Sie betreten die vollklimatisierte Neubauwohnung mit gesamt **86,79 m² Nutzfläche (gewichtet 88,97 m²)** und befinden sich im großzügigen Eingangsbereich mit praktischer Garderobe, getrennter Toilette sowie einem Abstellraum mit Waschmaschine und kombiniertem Trockner. Zu Ihrer Linken befindet sich die geschmackvolle **Einbauküche, vollausgestattet** mit qualitativ hochwertigen Markengeräten und zahlreichem Stauraum - Perfekt um sich kulinarisch auszutoben! Weiters folgt zentral begehbar das sonnige Master Bedroom mit begehbarem Kleiderschrank, und ein zusätzliches Zimmer welches als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Weiters befindet sich das moderne Badezimmer mit edlem Marmorwaschtisch, bodentiefer Regendusche und Handtuchtrockner.

Zu guter Letzt folgt das Herzstück dieser einzigartigen Immobilie, der großzügige Wohn-/ Essbereich mit stilvoller und zugleich praktischer Wandverkleidung bietet ausreichend Platz für einen 6 - Personen Esstisch und eine gemütliche Wohnlandschaft. Der **ca. 4,36 m² große Balkon** mit Blick in den ruhigen Innenhof und sonniger **Süd-/ Westausrichtung** lädt zu entspannten Stunden mit Freunden und Familie ein. Ein weiterer Pluspunkt ist der **Tiefgaragenstellplatz**, welcher bequem über den Lift erreichbar ist. Genießen Sie täglich ein erfüllendes Lebensgefühl in einem Eigenheim, welches keine Wünsche offen lässt!

Lage & Infrastruktur:

Der ausgezeichnete Standort verbindet Stadt und Land auf harmonische Art und Weise. Die zentrale Wohnlage im aufstrebenden 11. Bezirk bietet nicht nur eine umfassende Infrastruktur

sowie ideale Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz per U - Bahn, Zug, Straßenbahn oder Bus, sondern auch die Entspanntheit einer verkehrssarmen Ortschaft. Weitere Vorteile bietet die unmittelbare Nähe zur U - Bahn Station U3 Enklplatz, Kaiserebersdorf und Schwechat, welche nur 5 - 10 Minuten Fahrtzeit entfernt liegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Hofer, Billa, Metro usw. erreichen Sie ebenfalls bequem in kürzester Zeit. Hier befindet sich Ihre Oase der Ruhe inmitten des urbanen Trubels!

Kosten im Überblick:

Kaufpreis Wohnung: € 399.000, -

Ablöse Mobiliar + Küche: VB € 60.000, -

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren gleich heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich sehr darauf Ihnen diese exklusive Wohnimmobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap