

Grüne Oase mitten in der Stadt: 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Garten



Objektnummer: 19340
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Columbusgasse 97
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,10 m ²
Nutzfläche:	180,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	63,67 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	348.000,00 €
Betriebskosten:	258,75 €
USt.:	25,88 €
Provisionsangabe:	

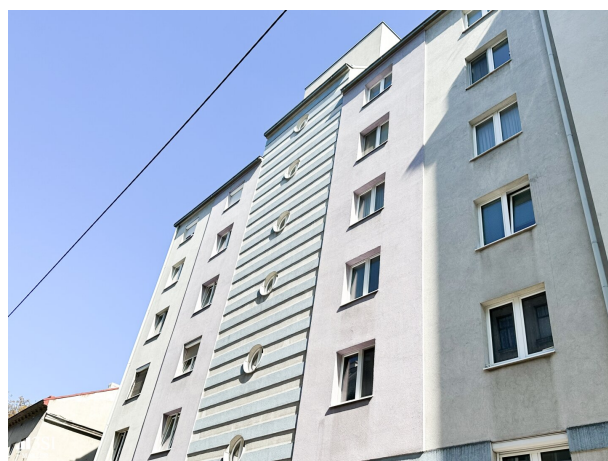
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer







Columbusgasse 97

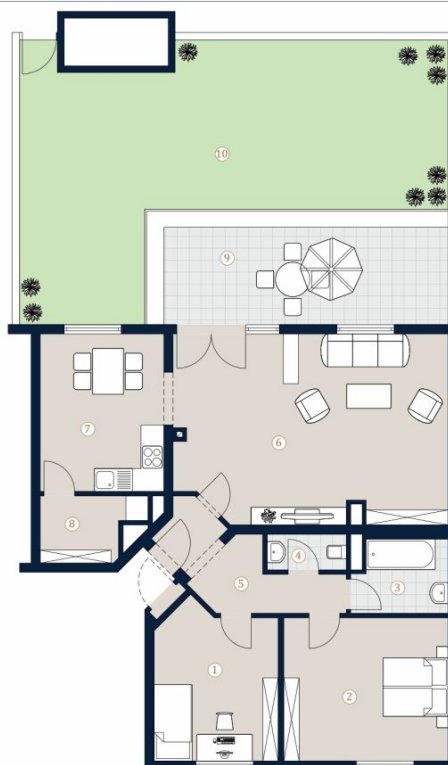
1100 Wien

Top 2 • EG

Wohnfläche	96,10 m ²
Terrasse	20,64 m ²
Garten	63,67 m ²

- 1 Zimmer
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Vorraum
- 6 Wohnzimmer
- 7 Küche
- 8 AR
- 9 Terrasse
- 10 Garten

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:120



Die in der Planzeichnung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumasse. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

ECKDATEN

Wohnfläche:	ca. 97 m ²
Objektart/Zustand der Liegenschaft:	Neubau / gepflegt
Stockwerk/Ausrichtung:	1.OG / Ostseitig ausgerichtet
Aufteilung:	Vorraum, Küche, Wohn-/ Esszimmer, 2 Zimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum
Öffentliche Anbindung:	Straßenbahn O, 11, D / Bus 65A, 66A, 7A / U-Bahn U1 Reumannplatz

Zum Verkauf gelangt inmitten des **10. Wiener Gemeindebezirks** diese exklusive **3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten**.

Die Liegenschaft befindet sich in der Columbusgasse, das Haus wurde 1997 erbaut.

Die **3-Zimmerwohnung erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 97m²**. Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die gut durchdachte Raumaufteilung, vom Vorraum sind alle weiteren Räume zentral begehbar. Dem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich ist eine **ca. 21m² große östliche Terrasse und ca. 64m² Garten** vorgelagert. Die Küche ist

mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet. Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, welche als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden können. Alle Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Des weiteren finden Sie ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC nebenan. Ein Abstellraum und ein Kellerabteil komplettieren das Angebot dieser tollen Immobilie. Die Wohnung war 1997 ein Erstbezug, mit etwas Fleiß kann man diese tolle Gartenwohnung mit Terrasse wieder in Top-Zustand bringen.

Ein Garagenparkplatz kann um EUR 18.000,00 zusätzlich erworben werden.

Die Lage

Durch die ausgezeichnete Infrastruktur erhält man alles für den täglichen Bedarf wie für die abendliche Unterhaltung, binnen weniger Meter sind die auf der Inzersdorfer Straße bzw. Laxenburger Straße.

Auch für das sportliche Wohlbefinden wie für Kinder bietet die Lage ausreichend Möglichkeiten: der Wienerberg ist in ca. 10 Minuten erreichbar und lädt zum Spazieren, Sporteln oder Verweilen ein.

Öffentliche Anbindung: Straßenbahn O, 11, D / Bus 65A, 66A, 7A / U-Bahn U1 Reumannplatz / Troststraße

Lassen Sie sich von dieser hochwertigen Wohnung in ausgezeichneter Lage überzeugen!

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <300m

Apotheke <325m

Klinik <750m
Krankenhaus <1.725m

Kinder & Schulen

Schule <300m
Kindergarten <100m
Universität <450m
Höhere Schule <2.550m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <1.300m

Sonstige

Geldautomat <375m
Bank <375m
Post <425m
Polizei <800m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <525m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap