

**TOPPREIS * GROSS-FAMILIENTRAUM *
MAISONETTE-Wohnung beim Erholungsgebiet
WIENERBERG**



**PREISKNALLER
FAMILIEN-WOHNTRAUM
auf 2 ETAGEN**



Objektnummer: 138

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,81 m²
Nutzfläche:	126,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,25 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	258,00 €
USt.:	30,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

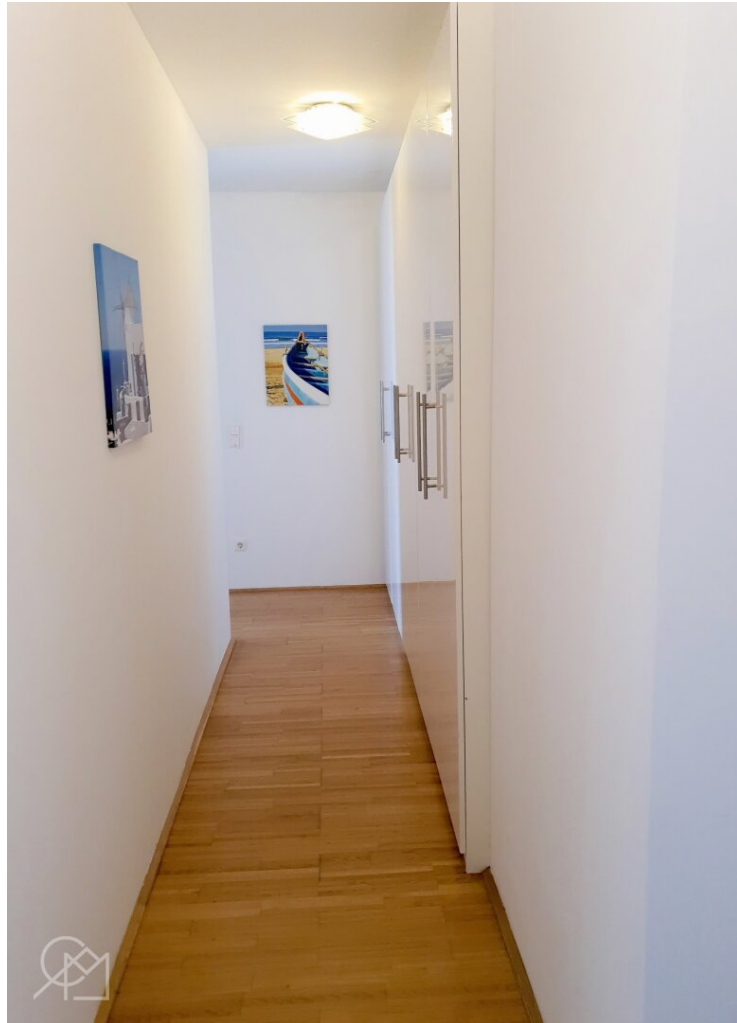


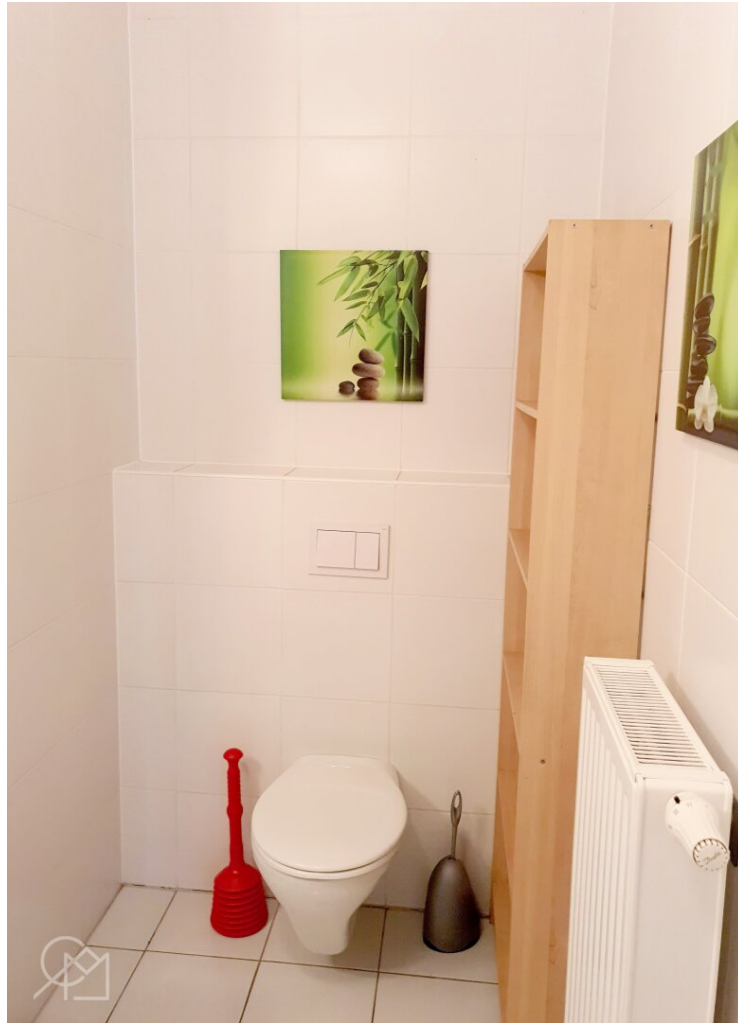
Kurt Mach

Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH



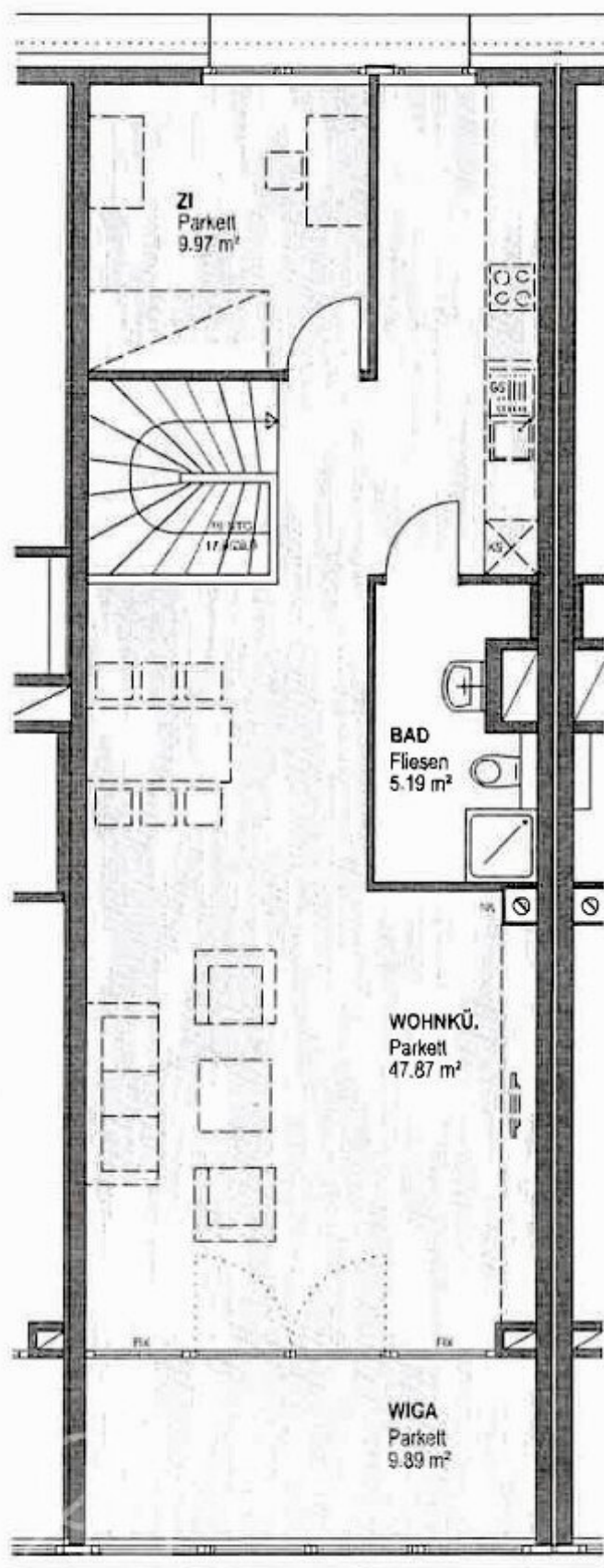




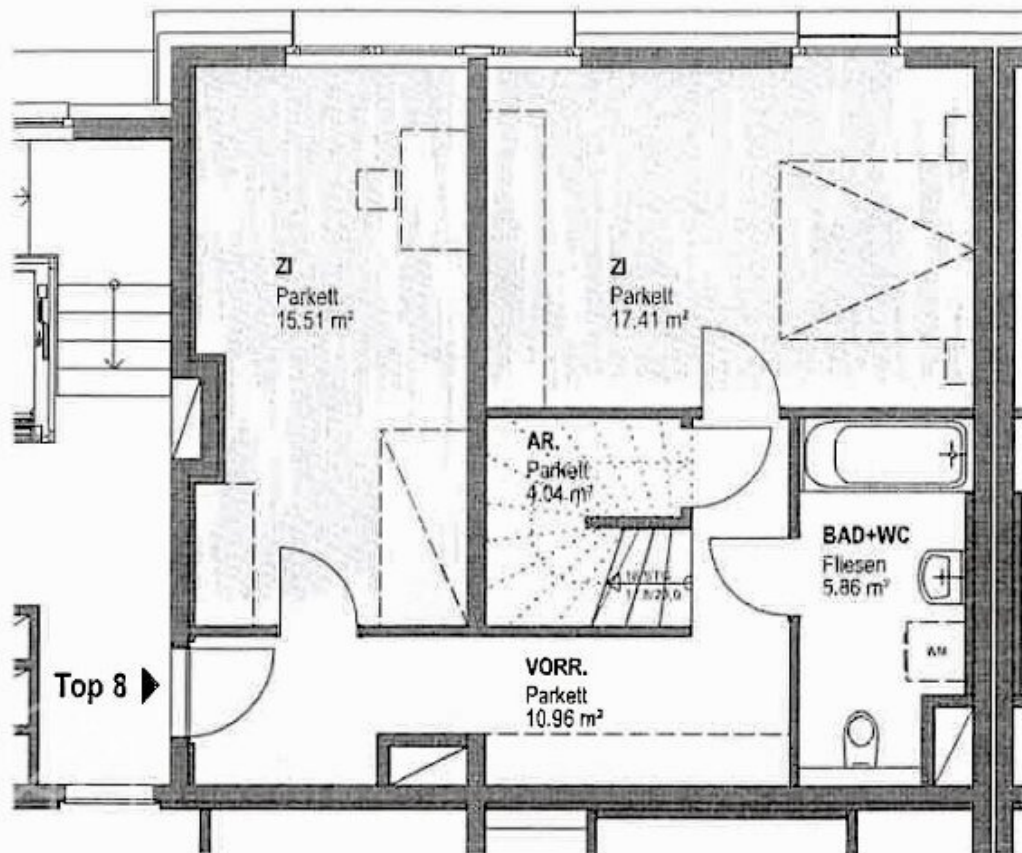


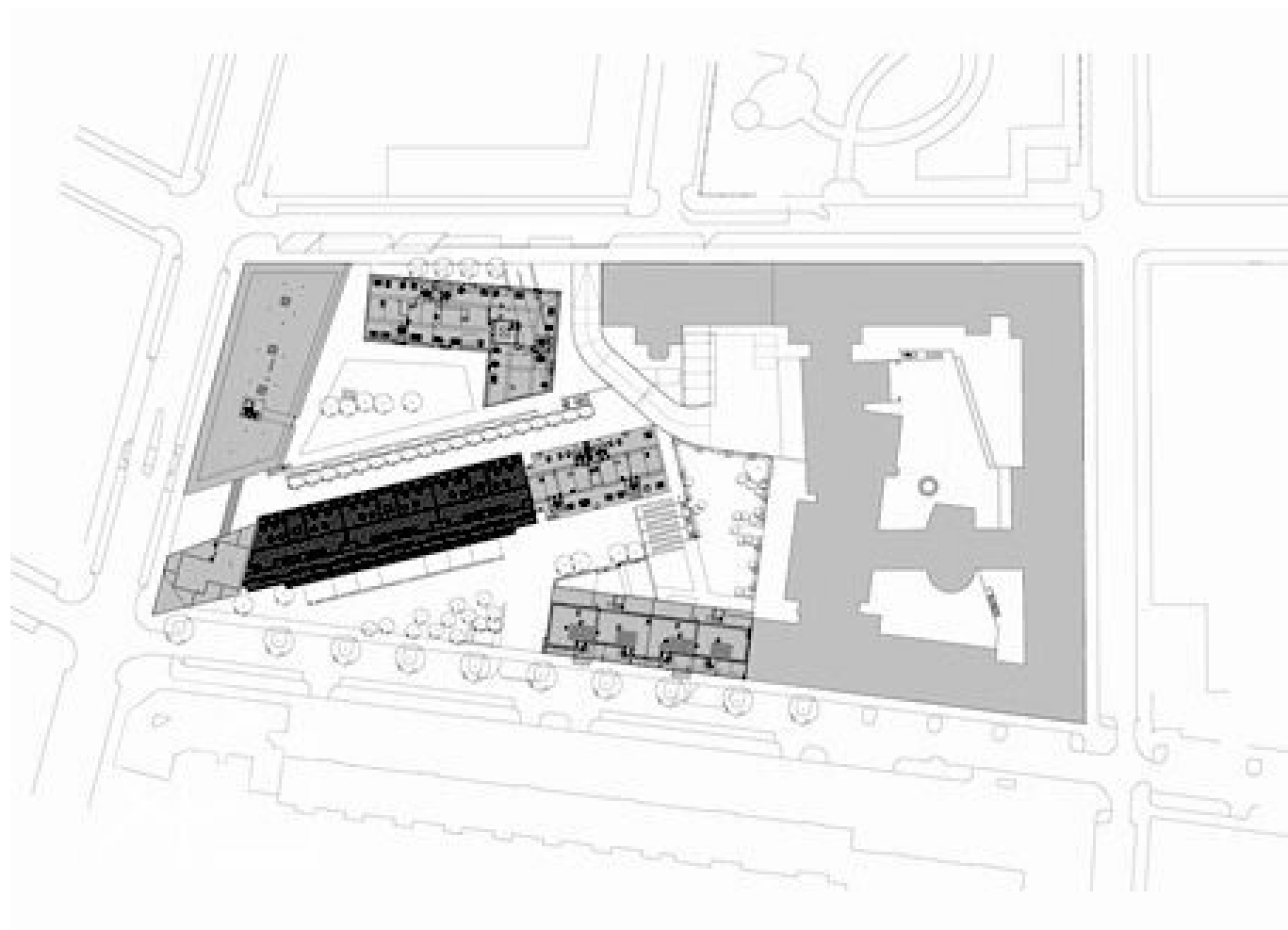


4. STOCK



3. STOCK





Objektbeschreibung

Leistbares Wohnflair ** neu renoviert auf 2 Etagen mit 4 Zimmer ** für Großfamilien / als Atelier-Wohnung / auch als WG perfekt geeignet ** inkl. Garagenplatz im begrünten Heller-Wohnpark!

OPTIMAL als GENERATIONEN-Wohnung ODER für Paare mit VIELEN KINDERN ODER praktische ATELIER-Wohnung ODER geräumige WOHNGEMEINSCHAFT für 3 BewohnerInnen - auf 126 m2 mit großem Wohnbereich, 3 Schlafzimmer, 2 Küchen, 2 Badezimmer, Waschmaschine uvm.

Diese Top Eigentumswohnung mit Wintergarten und Grünblick befindet sich im 3. und 4. Liftstock im modernen Ensemble des Heller-Parks, in attraktiver Lage im Herzen des zehnten Bezirks Favoriten, wo früher das Wiener Traditionsunternehmen Heller Süßigkeiten herstellte. Die ursprüngliche Heller-Fabrik wurde zu einer modernen Wohnanlage 2011 um- und ausgebaut. Der weitläufige Wohnpark besteht aus fünf Bauteilen, die durch einen großzügigen Grünraum miteinander verbunden sind. Die vielfältige Architektur der einzelnen Gebäude verleiht dem Standort ein unvergleichliches Flair in historischer Kulisse.

Diese Wohnung besticht durch eine **optimale Raumaufteilung** sowie durch **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** in diesem unvergleichlichen Wohnpark-Areal.

Die **moderne Ausstattung** und die **zentrale Lage in Favoriten** machen diese Wohnung äußerst attraktiv zu kaufen. Zudem wird sie aktuell neu-renoviert.

Zusätzlich gehört noch 1 **PKW-Stellplatz in Eigentum in der Garage** dazu und ist **im Kaufpreis inbegriffen!**

Hier erleben Familien oder WG-Bewohner absolute Wohnqualität ... und der Atelier-Charakter dieser Wohnung ermöglicht Arbeiten und Wohnen unter einem Dach!

Basisdaten & Raumaufteilung

Wohnfläche 116,81 m2

Wintergarten 9,89 m2

Gesamtfläche 126,70 m2

+ 1 Kellerabteil 3,25 m2

+ 1 Garagenstellplatz

Diese 4-Zimmerwohnung befindet sich im 3. und 4. OG eines modernen Neubaus mit Lift und überzeugt mit seiner Raumaufteilung und Ausstattung. Der Eingangsbereich befindet sich im 3. OG ebenso wie zwei Schlafzimmer mit Kochmöglichkeiten, ein Badezimmer mit WC und ein Vorraum. Über eine Treppe gelangt man in den oberen Wohnbereich im 4. OG, mit einem 3. Schlafzimmer, Bad, WC und einem großen Wohnraum mit offener Küche sowie einem Wintergarten.

3. OG: Eingang

Vorzimmer	10,96 m2
Schlafzimmer 1	17,41 m2
Büro/Schlafzimmer 2	15,51 m2
Bad/WC 1 mit Wanne, WM-Anschluss	5,86 m2
Abstellraum	4,04 m2
Treppe ins 4. OG	

4. OG:

Schlafzimmer 3	9,97 m2
Bad/WC 2 mit Dusche	5,19 m2
Wohnzimmer mit offener Küche	47,87 m2
Wintergarten	9,89 m2

Ausstattung & Details

- Ruhige Wohnlage im begrünten Park

- Neu renoviert
- Großer Wohnraum mit offener Küche
- Wintergarten im Erkerbereich des Gebäudes an der Südostseite, abgetrennt vom Wohnbereich durch eine Glasschiebetüre
- 3 weitere Räume, davon 2 mit Küche bzw. Kochnische
- insg. 2 voll ausgestattete Küchen mit Herd, Ceranfeld, Kühlschrank oder Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Mikrowelle
- 1 zusätzliche Kochnische im kleinere Zimmer im 3. OG
- 1 Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschine im 3 OG
- 1 zweites Bad mit Dusche und WC im 4. OG
- Parkettboden in allen Räumen außer Nassräume mit Fliesen
- Parkettstiegen
- 1 PKW-Stellplatz in Garage inklusive
- 1 Kellerabteil inklusive
- Fernwärme
- Niedrigenergiehaus mit 26,02 kWh/(m³a)

- Energieausweis vorhanden
- Im Wohnhaus Waschküche und Fahrradraum
- Lift vorhanden
- Gute Erreichbarkeit
- Beste Infrastruktur

Lage & Infrastruktur

Der einzigartige Standort im Heller-Park bietet höchste Lebensqualität dank bester Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung und sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung.

Auf dem gesamten Wohnpark-Areal laden begrünte Ruhezonen mit nächtlicher Beleuchtung mit schattig gelegenen Sitzgelegenheiten zum entspannten Verweilen ein sowie ein großer Kinderspielplatz und ein Abenteuerspielplatz zum Spielen und Klettern. Ein zweigeschoßiger Indoorspielplatz garantiert wetterunabhängigen Spielspaß.

Direkt im Areal des Wohnparks befinden sich ein Spar-Supermarkt, ein Bipa Drogeriemarkt,

In nächster Umgebung befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, die Post sowie ein kleines Einkaufscenter.

Nur 15 Autominuten entfernt befindet sich die Shopping City Süd.

In unmittelbarer Umgebung liegen die Barankapark-Hellerwiese und der Fortunapark (mit Rodelmöglichkeit im Winter).

Das Erholungsgebiet Wienerberg mit Schwimmteich, Heilkräutergarten und Pferdekoppel ist nur 15 Gehminuten entfernt und bietet Gelegenheit zum Entspannen sowie zur sportlichen Betätigung auf 14 km langen Wegen und speziellen Laufstrecken, sowie nebenan Golfsportmöglichkeiten und mehr im City & Country Golfclub am Wienerberg. Der Wasserpark Wienerberg bietet neben Planschvergnügen Ruhezonen entlang besinnlicher Bachläufe, Teiche und Wasserfälle.

Infrastruktur mit Shops, Restaurants, Bars und ein Cineplexx-Kino befinden sich in den Vienna

Twin Towers.

Es gibt ein Angebot an Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe, auch das BG & BRG Ettenreichgasse, die HTL Ettenreichgasse sowie die Pädag. Hochschule Grenzackerstraße.

HIER KÖNNEN SIE IHREN WOHNTRAUM WAHR WERDEN LASSEN! Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.

Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Das Anbot ist unverbindlich und freibleibend.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap