

Exklusive 4-Zimmerwohnung mit Garagenplatz & Wintergarten & Terrasse & Schwimmteich



Objektnummer: 6924/253

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,13 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	14,21 m ²
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,72 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	950.000,00 €
Betriebskosten:	221,75 €
Heizkosten:	191,62 €
USt.:	66,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

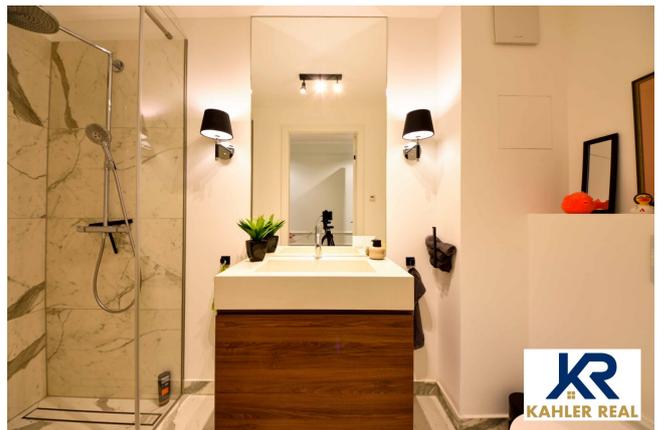
Ihr Ansprechpartner

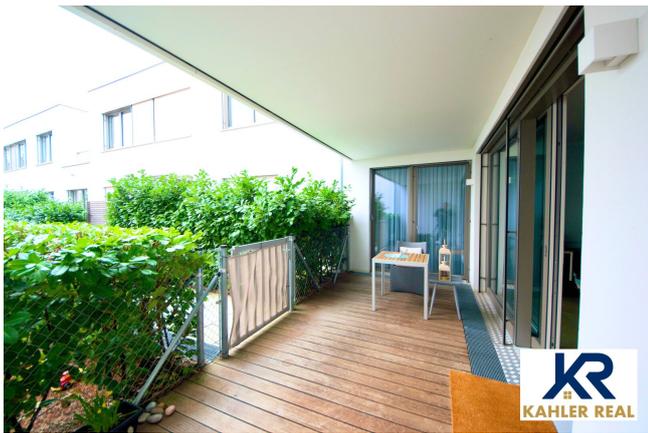


Andreas Kahler











Objektbeschreibung

Auskunft: Andreas Kahler 0664/33 11 333

Etage: Erdgeschoß

Wintergarten: 14,21 m²

Terrasse: 14,64 m²

Garage: 1 PKW mit E-Ladestation

Keller: 4,5 m²

Raumaufteilung:

Wohnküche - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Arbeitszimmer - Garderobe -
Wirtschaftsraum/Abstellraum - Badezimmer mit Dusche und WC - Badezimmer mit
Badewanne, Dusche und WC - Vorraum

Beschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 1130 Wien!

Diese wunderschöne Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein modernes und komfortables Wohngefühl. Mit einer Gesamtfläche von 122,13m² und **4 geräumigen Zimmern**, ist diese Wohnung perfekt für Familien oder Paare, die viel Platz und Komfort schätzen.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Der großzügige Wintergarten und die Terrasse laden zum Entspannen und Genießen ein, während Sie dabei einen herrlichen Grünblick genießen. **Ein wahres Highlight ist der Schwimmteich**, dieser befindet sich am Ende des Grundstückes und ist über den Terrassenausgang in 1 Minute Fußweg erreichbar, über den Lift oder das Stiegenhaus gelangen Sie zu Ihren **Tiefgaragenplatz mit eigener E-Ladestation** der nicht nur bequemes Parken ermöglicht, sondern auch zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Innere der Wohnung ist durchdacht gestaltet und bietet Ihnen allen Komfort, den Sie sich wünschen. Mit **2 Bädern und 2 WCs** ist genügend Platz für die ganze Familie. Die Badezimmer sind modern und stilvoll eingerichtet und bieten Ihnen eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, während Sie auf dem hochwertigen Parkettboden oder den edlen Fliesen laufen. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu kochen und zu essen. Die

Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Die Wohnung verfügt auch über einen Personenaufzug, der Ihnen das Leben leichter macht.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen und grünen Gegend, abseits vom Trubel der Stadt, aber dennoch gut angebunden. Die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein perfektes Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. Sie vereint modernes Wohnen mit einer ruhigen und grünen Umgebung und ist somit der perfekte Ort, um sich vom stressigen Alltag zurückzuziehen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Auftraggeber oder Dritte zur Verfügung gestellt wurden. Der vermittelnde Makler übernimmt für die Richtigkeit und Aktualität keinerlei Gewähr oder Haftung.

Preisänderungen und oder Planänderungen werden bei Neubau vorbehalten

Wir weisen auf das Konsumentenschutzgesetzes gemäß § 11 FAGG seit 13. Juni 2014 hin

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MWST verrechnen. Die Nebenkosten betragen 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragung, zzgl. Kosten der Vertragserrichtung. Bitte zu beachten, dass dieses Liegenschaftsanbot bzw. Exposé für Ihre eigene Verwendung bestimmt ist, entsprechend der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber sowie entsprechend dem §15 MaklerVO bitte diese Information ausdrücklich nur in Rücksprache mit uns an Dritte weiterzuleiten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap