

Phantastische GARTENWOHNUNG mit Seltenheitswert | gehobener Wohnkomfort | Nähe Schloss Laudon



Titelbild

Objektnummer: 6819/257

Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,57 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	286,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,57 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	893.000,00 €
Betriebskosten:	200,06 €
Heizkosten:	66,37 €
USt.:	30,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Kratzer









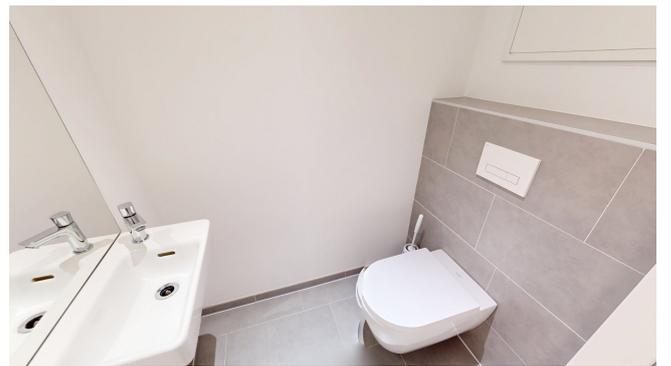










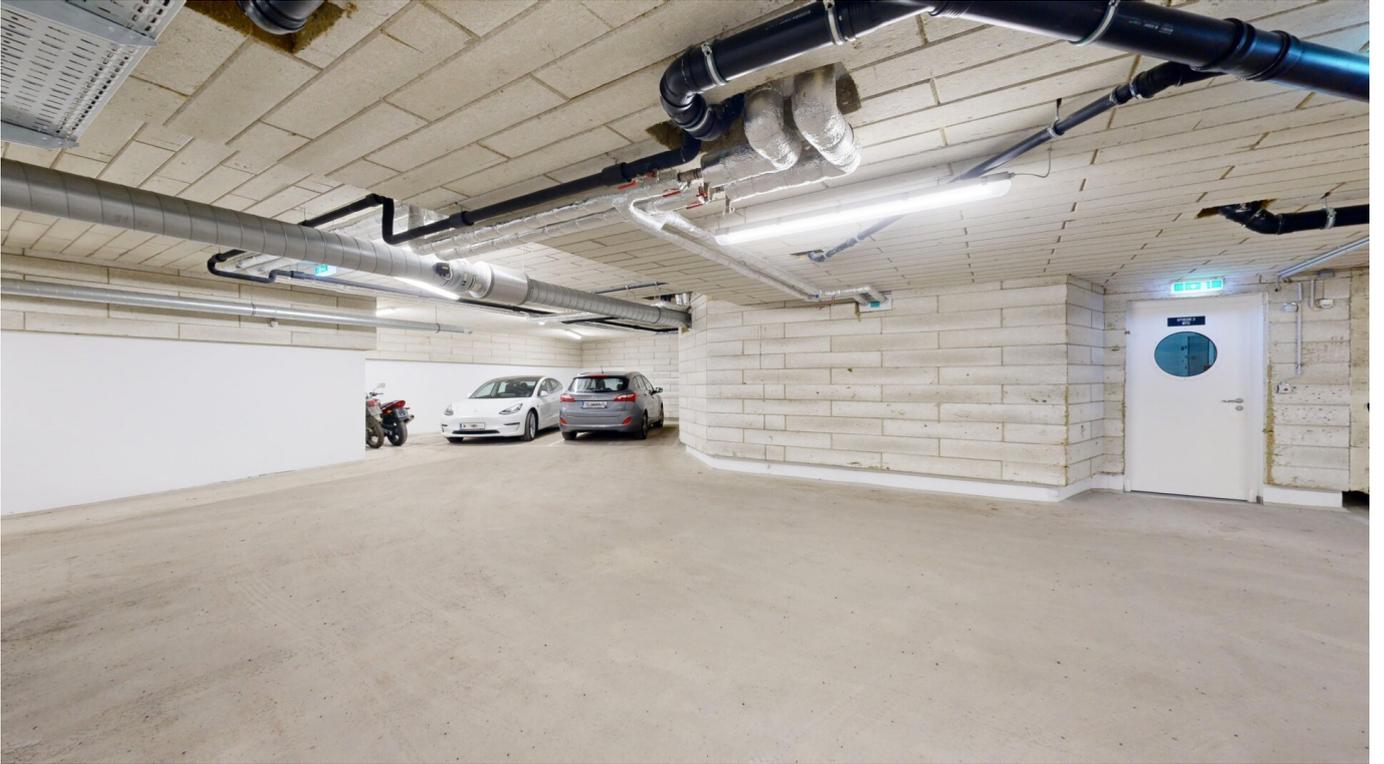












KRATZER
IMMOBILIEN

Eigentums ca 100,50 m²
4 Zimmer

in Alpbach am Stadtplatz 107

Wohnung Fläche	6,20
WC, Flur, Terrasse	1,40
Zuschlag	11,00
Auflage	1,00
Zimmer Parkett	12,00
Balkon/terrasse	2,00
Zimmer Parkett	11,00
Balkon/terrasse	4,00
Parkett/Flur Parkett	40,30
Gesamt	100,90
Garten	240,00
Garten Terrasse	40,00
Stiegenabgang	0,00



Objektbeschreibung

Sie wünschen einen Besichtigungstermin? Bitte das Exposé anfordern und nach Erhalt abrufen. Dort können Sie dann die genaue Adresse einsehen und einen Besichtigungswunsch äußern.

Alles, was das Herz begehrt!

Für alle, die engen Kontakt zur Metropole suchen und gleichzeitig von großer Naturvielfalt umgeben leben möchten, liegt dieses bezaubernde Wohnareal in einer begehrten Gegend des 14. Bezirks, in südöstlich ausgerichteter Hanglage, die einen phantastischen Fernblick auf den Wienerwald bietet. Das Wohnbauprojekt "Wohnen Gut Laudon" wurde im Jahr 2019 realisiert und zeichnet sich durch moderne Architektur und hohe Qualität im Einklang mit der Natur aus.

Die schöne 4-Zimmerwohnung selbst ist, wie auch das gesamte Wohnhaus, mit hochwertigen Materialien versehen, punktet mit hohem Wohnkomfort und entspricht erstklassigen Ansprüchen. Sie präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand und weist eine Wohnfläche von ca. 105 m² auf und bietet - nicht zuletzt aufgrund des durchdachten Grundrisses - viel Raum zur individuellen Nutzung. An das einladende und bereits geschickt möblierte Foyer mit separater (Gäste-)Toilette schließt der wunderschöne, repräsentative Wohn- und Essbereich mit Traumküche und Blick ins Grüne. Von hier aus gelangt man auch direkt zur großzügigen, südwestlich ausgerichteten Terrasse mit Whirlpool und Außendusche, an welche ein liebevoll gestalteter Garten mit sensationellem Fernblick angrenzt. Alle Räume, so auch die 3 weiteren Zimmer, verfügen über bodentiefe Fenster für optimale Lichtverhältnisse und haben direkten Zugang zur Terrasse bzw. zu dem Garten.

Im Kaufpreis ist **zusätzlich** ein **Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz** enthalten.

Virtueller 3D Immobilien Rundgang: [JETZT STARTEN](#)

Fakten | Highlights | Ausstattung

- 4 Zimmer
- Eigengarten
- Tiefgaragenstellplatz

- Hochwertige und moderne Ausstattung
- Große Terrasse und schöner Garten mit Fernblick ins Grüne
- Whirlpool und Außendusche
- Voll ausgestattete und hochwertige Küche mit Weinkühlschrank
- 2 Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper und Spiegel
- 2 WCs
- Teilmöbliert (im Kaufpreis enthalten)
- Abstellkammer
- Außenliegender Sonnenschutz
- Barrierefrei
- Lift
- Kellerabteil
- Fahrrad- & Kinderwagenraum
- zusätzlicher Gemeinschaftsgarten
- Grünruhelage

- Sehr gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap