

**Exklusives Wohnen im Erstbezug - Luxus-ETW mit
Terrasse und Garage in begehrter Lage von 1190 Wien!**



Objektnummer: 1492

Eine Immobilie von UMBRELLA Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	keine Angabe
Baujahr:	1965
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	129,16 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 159,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Betriebskosten:	472,39 €
USt.:	47,24 €
Infos zu Preis:	

optional kann der Parkplatz für €35.000 dazu erworben werden

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

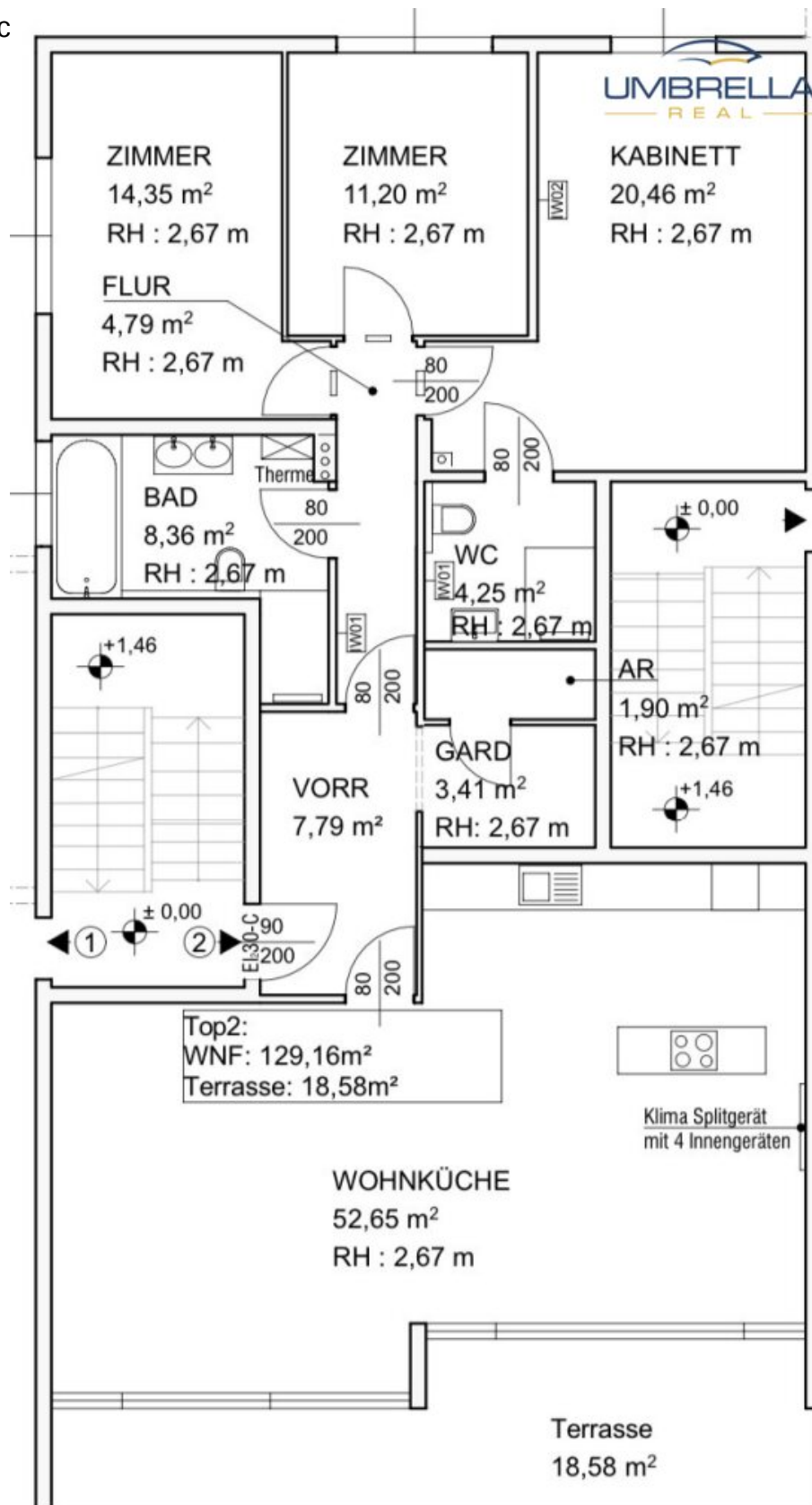
Ihr Ansprechpartner

Stefan Dorak

UMBRELLA Real Estate GmbH
Johannesgasse 15 / 2 / 8
1010 Wien

H +43 664 198 7982

zur



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens - in 1190 Wien! Diese traumhafte Etagenwohnung bietet Ihnen nicht nur eine luxuriöse Ausstattung, sondern auch eine erstklassige Lage. Mit einer Fläche von 129,16m² und 4 geräumigen Zimmern bietet sie Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für ein komfortables Leben.

Der Kaufpreis von 1.300.000,00 € mag hoch erscheinen, aber bedenken Sie, dass es sich hier um einen Erstbezug handelt. Sie werden die ersten Bewohner dieser stilvollen Wohnung sein und somit ein unvergleichliches Wohngefühl genießen. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und mit hochwertigen Materialien ausgestattet, um höchsten Wohnkomfort zu bieten.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer warmen Atmosphäre empfangen. Die ganze Wohnung wurde mit stilvollen Dielen ausgelegt und führt Sie direkt in den großzügigen Küchen ,Ess- Wohnbereich. Hier erwartet Sie eine moderne Wohnküche,(mit Miele Geräten) die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Die offene Gestaltung verleiht dem Raum eine gewisse Leichtigkeit und Helligkeit. Von hier aus haben Sie Zugang zu Ihrer eigenen Terrasse, auf der Sie die Sonnenstrahlen und den Grünblick genießen können.

Neben der hochwertigen Ausstattung punktet die Wohnung auch mit praktischen Extras. Sie verfügt über eine Garage und 1 Stellplatz, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen ersparen. Auch die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und die Bäder sind mit einer Badewanne und einer Dusche sowie hochwertigen Materialien (Villeroy Boch) ausgestattet. Besonders angenehm ist auch das Vorhandensein von einem Fenster im Badezimmer, die für ausreichend Belüftung sorgt.

Die Lage der Wohnung ist ein weiteres Highlight. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bietet. Mit Bus und Straßenbahn (Grinzing 38er) sind Sie in kürzester Zeit im Stadtzentrum oder an anderen beliebten Orten (Cobenzl, Leopoldsberg, Kahlenberg) Wiens. Auch für Familien mit Kindern ist die Wohnung ideal, da in der Nähe zahlreiche Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind.

Kurz gesagt, diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und luxuriöses Leben in Wien wünschen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot präsentieren zu dürfen und Sie schon bald als neue Bewohner dieser traumhaften Wohnung begrüßen zu dürfen.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Stefan Dorak unter 06645482412 zur Verfügung.

Bitte lassen Sie sich das Expose mit den Fotos zusenden.

Nebenkosten bis zu 10 % abhängig vom Kaufpreis, von der Vertragserrichtung, der grundbücherlichen Sicherstellung des Kaufpreises und dem Verwandtschaftsverhältnis.

Alle angeführten Daten wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <10.000m
Apotheke <10.000m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <10.000m
Kindergarten <10.000m
Universität <10.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <10.000m
Bäckerei <10.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Geldautomat <10.000m
Bank <10.000m
Post <10.000m
Polizei <10.000m

Verkehr

Bus <10.000m
U-Bahn <10.000m
Straßenbahn <10.000m
Bahnhof <10.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap