Erstbezug! Charmante Gartenwohnung mit Blick über Wien

Objektnummer: 4394

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,86 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	204,16 m²
Keller:	5,09 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,12 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

Foto © PicMyPlace

8
+0.50m
GITTERROST
LICHTSCHACHT
NIVEAUSPRUNG ca. 0.50m
7
REGAL
4
±0.00m
TV
5
6
TV
GITTERROST
LICHTSCHACHT
8
+0.50m
8
1
3
2
GS
K

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine charmante Gartenwohnung im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Die Immobilie liegt im Erdgeschoss eines neu erbauten Wohnhauses und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 86 m2. Sie teilt sich auf in einen offenen Wohnbereich, ein Zimmer, ein Bad mit Dusche, ein separates WC und einen Abstellraum. Außerdem ist eine große Terrasse und ein knapp 204 m2 großer Garten Teil des Eigentums. Die Haupträume der Wohnung sind mit Eichenparkett ausgestattet und die Nassräume mit Grantitoker-Fliesen ausgekleidet. Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung, sowie 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster und -Türen, mit außenliegendem Sonnenschutz. Die Eingangstüren und die Terrassentüren sind einbruchsgesichert. Ebenso besteht die Option einer Alarmanlage.

Sie betreten die Wohnung und gelangen in den Eingangsbereich. Dieser bietet dank einer praktischen Nische genügend Platz für jegliche Garderobe. Weiter führt Sie der Eingangsbereich direkt in den hellen und offenen ca. 62 m2 großen Wohnraum. Eine geschickte Raumtrennung schafft es den Raum in mehrere Bereiche zu gliedern. Hier haben Sie ausreichend Platz und Freiraum ihn nach Ihren Wünschen frei zu gestalten. Von Wohnbereich aus gelangen Sie auf die knapp 26 m2 große Terrasse und den eigenen Garten, welcher Ihnen die Möglichkeit zum Entspannen bietet. Über den Flur gelangen Sie rechterhand zu den weiteren Räumlichkeiten der Wohnung. Das Zimmer ist äußerst geräumig und aufgrund der großen Terrassentüren überaus hell. Direkt daneben befindet sich das Badezimmer, welches mit zwei Waschbecken und einer großen begehbaren Dusche ausgestattet ist. Das separate WC und der Abstellraum befinden sich direkt neben der Eingangstüre.

Die Tiefgarage ist über den Lift barrierefrei zu erreichen. Im Untergeschoss befindet sich außerdem der Keller und Fahrradraum. Bei Bedarf kann ein KFZ-Stellplatz für €55.000,- dazugekauft werden.

Bei dem Bau des Objekts wurde viel Wert auf die Details du die Qualität gelegt. Alle Türen und Fenster sind von der Marke Josko, die dazugehörigen Schnallen sind von GLUTZ. Die Ausstattung der Sanitärräume ist ausschließlich von LAUFEN und die Armaturen sind von

Dornbracht.

Das Objekt besticht durch die ausgezeichnete Lage in der Nähe von Weinbergen, dem Cobenzel und dem Wienerwald. Sie haben schon ab der Gartenebene einen atemberaubenden Blick über Wien und ins Grüne. Dennoch sind sie in nur wenigen Autominuten mitten im Geschehen. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Heurigen sind in unmittelbarere Nähe. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist nach wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: 0670 4039361

international - Tel: +43 670 4039361

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap