

**Highlight: Exquisite barrierefreie 3-Zimmer
Gartenwohnung in zentraler Ruhelage!**



Objektnummer: 1682

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting &
Projektierung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	359.800,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Heizkosten:	90,00 €

Ihr Ansprechpartner

Elisabeth Pic

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH
Liesingtalstraße 107
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 680 1734056

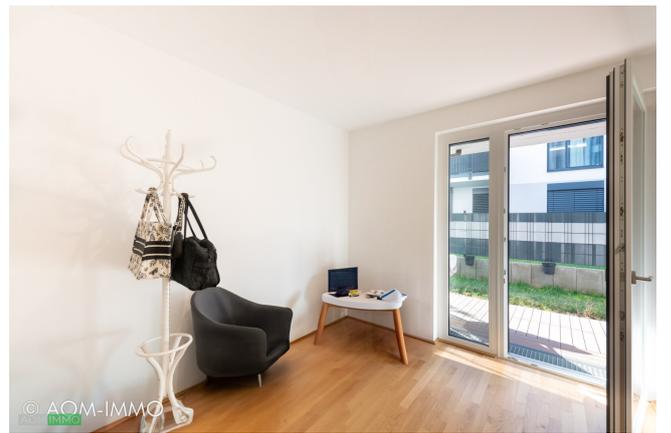
H +43 680 1734056

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











23. Bezirk
Anton-Baumgartner-Str. 9-II

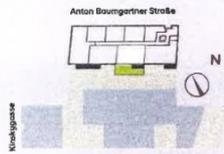
Beilage . / 4

FEUCHTMÜLLER
STOCKERT
MOICK
RECHTSANWÄLTE

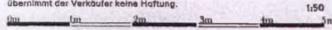
TOP 03

Erdgeschoß

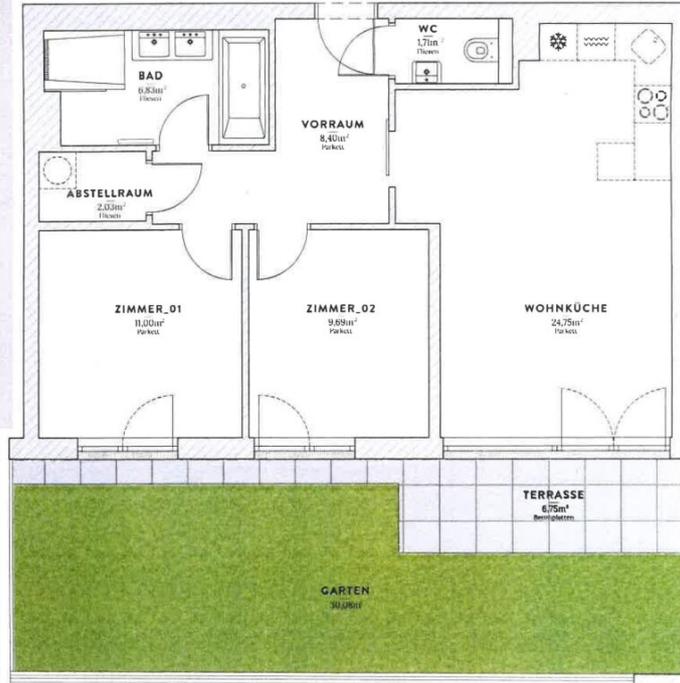
VORRAUM	8,40 m ²
WOHNKÜCHE	24,75 m ²
ZIMMER_01	11,00 m ²
ZIMMER_02	9,99 m ²
BAD	6,83 m ²
WC	1,71 m ²
ABSTELLRAUM	2,03 m ²
WOHNFLÄCHE	64,41 m²
TERRASSE	6,75 m ²
GARTEN	30,08 m ²
GESAMT	101,24 m²



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50 m sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich. Die Einrichtung und die Küche (inklusive Sanitärarbeiten) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



TOP 03



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exquisite Immobilie vereint modernen Komfort mit einem Hauch von Luxus aber auch Gemütlichkeit und bietet Ihnen alles, was Sie für ein angenehmes Wohnen benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von 64 m² empfängt Sie diese Erdgeschosswohnung mit einem durchdachten Raumkonzept, das sich ideal für Paare jeden Alters, kleine Familien oder Singles eignet. Der offene Wohnbereich strahlt Wärme aus und bietet Ihnen ein hervorragendes Ambiente für entspannte Stunden oder geselligen Treffen mit Freunden oder der Familie. Die hochwertigen Parkett- und Steinböden sorgen für eine stilvolle Atmosphäre und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Die drei Zimmer dieser Wohnung bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlafräume, Arbeitszimmer oder Hobbyräume – hier können Sie Ihre individuellen Wünsche verwirklichen. Die offene Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, der zum Kochen und Verweilen einlädt. Sie ist mit modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Ein besonderes Highlight dieser Gartenwohnung ist der großzügige Garten mit Terrasse. Hier können Sie die Sonne genießen, entspannen und Ihre eigene grüne Oase gestalten. Ob für gesellige Grillabende oder ruhige Stunden im Freien – der Garten bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, die Natur direkt vor Ihrer Tür zu genießen.

Die Wohnung ist zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein behagliches Raumklima sorgt und in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt. Das stilvolle Badezimmer mit Dusche und Badewanne lädt zu entspannenden Wellness-Momenten ein.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Dank der nahegelegenen Busverbindungen, der Badner Bahn und sämtlicher Autobahnanschlüsse sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt und darüber hinaus unterwegs.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Schulen, Kindergärten, Apotheken und Supermärkte sind nur wenige Minuten entfernt. Ein Einkaufszentrum in der Nähe bietet Ihnen eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, die Ihren Alltag bereichern.

Diese Gartenwohnung in 1230 Wien ist der perfekte Ort für alle, die urbanes Leben mit der Ruhe und Erholung eines eigenen Gartens kombinieren möchten. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap