

Exklusive Wohnung mit Südbalkon in begehrter Grünruhelage des 17. Bezirks



Objektnummer: 5901

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,70 m ²
Nutzfläche:	95,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	9,10 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	305,87 €
USt.:	33,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Hofer

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9











Objektbeschreibung

In einer charmanten Wohnanlage in begehrter Lage gelangt diese hochwertig und umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Flächen sowie eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Auf rund 95,47 m² Wohnfläche erwartet Sie ein ideal gestaltetes Raumkonzept mit drei südlich ausgerichteten Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder stilvolles Gästezimmer. Der großzügige Wohnbereich schafft ein angenehmes Ambiente für entspannte Stunden und geselliges Beisammensein.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der zum Frühstück in der Morgensonne oder zum Ausklang des Tages in ruhiger Atmosphäre einlädt.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Badezimmer:

- ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche,
 - ein weiteres Badezimmer mit Dusche,
- sowie ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Die hochwertige Sanierung, helle Räume sowie die harmonische Kombination aus modernem Wohnkomfort und ruhiger Wohnlage machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Großzügiger Gangbereich
- Wohnzimmer
- Küche

- 2 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Balkon

Lage

Die Lage im 17. Bezirk vereint ruhiges Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Dank der sehr guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie die Wiener Innenstadt sowie andere Bezirke schnell und komfortabel. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten – sind bequem erreichbar. Auch die Nähe zu Erholungsgebieten und Grünflächen bietet eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen, eine durchdachte Architektur und eine attraktive Wohnlage auf ideale Weise.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler

tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap