Schnell sein lohnt sich | Maisonettewohnung mit Terrasse und Gartenanteil

Objektnummer: 1945

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langenzersdorferstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,62 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	69,89 m²
Keller:	6,78 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	254,28 €
USt.:	25,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Nawara

BADURA
IMMOBILIEN

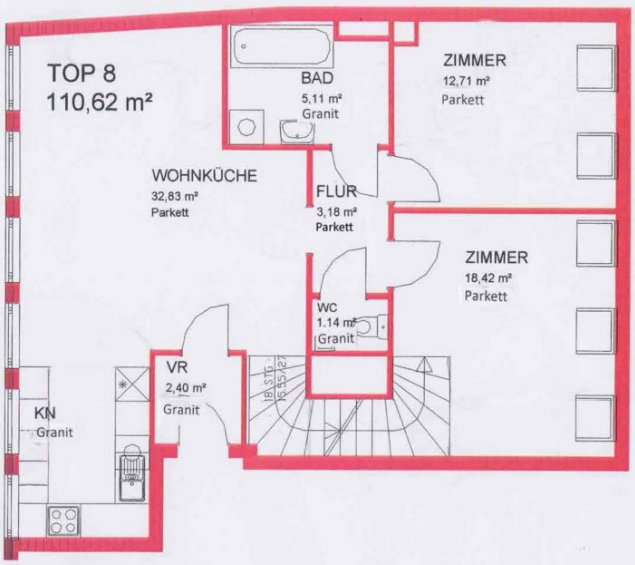
BADURA
IMMOBILIEN

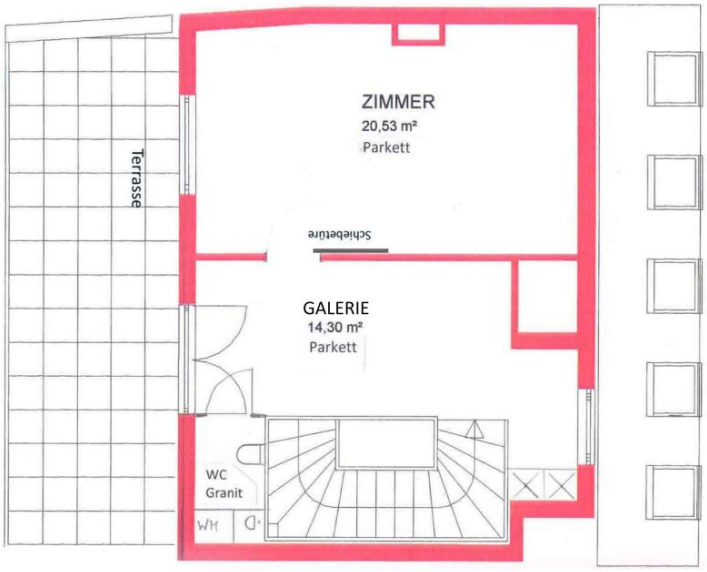
BADURA
IMMOBILIEN

BADURA
IMMOBILIEN

Garten

Wohnfläche:	
1. DG	75,79 m²
2. DG	34,83 m²
Gesamt:	110,62 m²
Terrasse:	22,99 m²
Keller:	6,78 m²




ZIMMER
20,53 m²
Parkett
Terrasse
Schiebetüre
GALERIE
14,30 m²
Parkett
WC
Granit
WM
D

Objektbeschreibung

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Diese tolle rund **110m² große 4 Zimmer-Maisonettewohnung** befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten **Mehrparteienhaus mit nur acht Wohneinheiten** und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und ländlicher Idylle. Die südseitige Ausrichtung garantiert helle Wohnräume, während der **unverbaubare Blick Richtung Kahlenberg/Leopoldsberg** pure Entspannung verspricht. Gelegen in der idyllischen Strebersdorfer Heurigengegend, bietet die Wohnung eine perfekte Rückzugsoase – ruhig, grün und doch öffentlich gut erreichbar.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im ersten Geschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender Einbauküche, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne sowie eine separate Toilette. Die obere Etage besticht durch eine charmante Galerie mit maßgefertigten Tischlereinbauten, die den Platz optimal ausnutzen, sowie ein klimatisiertes Schlafzimmer mit passgenauen Möbeln. Hochwertige Parkettböden durchziehen die gesamte Wohnung, während die Küche mit Granitboden ausgestattet ist.

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist die **ca. 23m² große Terrasse** mit traumhaftem Blick in Richtung Kahlenberg – ideal zum Sonnenbaden und Genießen, ausgestattet mit Wasseranschluss und Markise.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine rund **70m² große Gartenfläche**, die ganz nach Ihren Wünschen genutzt werden kann – sei es als Gemüsegarten, Hochbeete oder einfach als idyllischer Rückzugsort in den Sommermonaten.

Ein großes **Kellerabteil mit Strom und Licht** sowie ein **Fahrradabstellraum** runden das Angebot ab. **Tiefgaragenplätze können zusätzlich angemietet werden.**

Die **Bushaltestelle 32A befindet sich 2 Min entfernt**, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie z.B Das Center 21 sind in unmittelbarer Umgebung angesiedelt.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine außergewöhnliche Möglichkeit, stadtnah und dennoch im Grünen zu wohnen. Greifen Sie schnell zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

DAS SCHLÜSSELBRETT

- 4 Zimmer

- WFL.: ca. 111m²
- Terrasse, Garten
- Kunststoff-Fenster
- Grosses Kellerabteil
- Parkettböden, Granit
- Zentral begehbare Zimmer
- Wannenbad, WM Anschluss

Wir würden uns freuen, Ihnen die Wohnung persönlich zeigen zu dürfen - gerne auch am Wochenende - und stehen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktage ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap