

**!!! Fiyat Düşürüldü - ?????? ?? ????? - PREISGESENKT –
Ruhige Wohnung mit Wintergarten, Tiefgaragenplatz und
Top-Anbindung**



Objektnummer: 5940/3017
Eine Immobilie von PD Immo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1973
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m ²
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	550,00 €

Ihr Ansprechpartner



Timo Würcher

PD Immobilien
Neue Bienengasse 5
8020 Graz

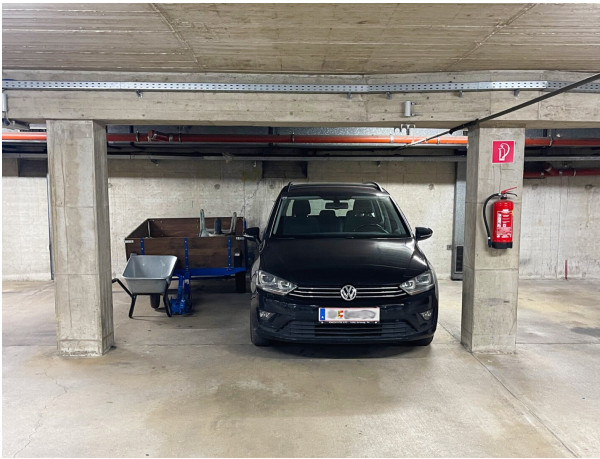
T +43664 5476300
H +43664 5476300

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









KINDERWAGEN

Objektbeschreibung

LAGE:

Diese Eigentumswohnung befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten, einem aufstrebenden und lebendigen Stadtteil, der durch seine hervorragende Infrastruktur und Nähe zu zahlreichen Erholungsgebieten besticht. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein BILLA-Supermarkt direkt vor der Haustür sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, das Stadtzentrum und andere Bezirke schnell und bequem zu erreichen. Die Nähe zur Triester Straße und die rasche Anbindung an die Autobahn A2 bieten zudem ideale Voraussetzungen für Pendler und Reisende, die sowohl das urbane Leben genießen als auch schnell aus der Stadt gelangen möchten.?

Für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sorgen zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung. Der nahegelegene Helmut-Zilk-Park bietet mit seinen weitläufigen Wiesen, Spielplätzen und einem Motorikpark ideale Möglichkeiten für Erholung und aktive Freizeitgestaltung, während der idyllische Waldmüllerpark mit seinem alten Baumbestand und ruhigen Sitzgelegenheiten zum entspannten Verweilen einlädt. Zudem bietet der Bezirk Favoriten eine Vielzahl an kulturellen und sportlichen Einrichtungen, die das Freizeitangebot abrunden.?

BESCHREIBUNG:

Die ca. 74 m² große Wohnung liegt im 6. Stock eines Wohnhauses aus dem Jahr 1973. Sie ist bequem mit dem Lift erreichbar, der direkten Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung bietet. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohn-Esszimmer, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein Büro- oder Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie eine kleine Abstellkammer. Besonders hervorzuheben ist die verbaute Loggia mit ca. 7 m², die als gemütlicher Wintergarten genutzt werden kann und zusätzlichen Wohnraum bietet.?

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von dem aus auf der linken Seite das Schlafzimmer, das Büro/Kinderzimmer und die Küche erreichbar sind. Auf der rechten Seite befinden sich das Badezimmer, das separate WC und der Abstellraum. Am Ende des Flurs öffnet sich das helle Wohnzimmer, von dem aus man Zugang zur Loggia hat.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Tiefgaragenstellplatz, der ausreichend Platz für ein Auto sowie ein Motorrad oder einen kleinen Anhänger bietet. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein Kellerabteil mit ca. 8 m², ein Fahrradabstellraum und ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.?

Die Wohnung ist nach Osten ausgerichtet und liegt an einer Seitenstraße, wodurch auch bei

geöffnerten Fenstern kein lauter Straßenverkehr wahrnehmbar ist. Dies gewährleistet eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre mitten in der Stadt.?

Diese Immobilie eignet sich ideal für Personen, die das pulsierende Stadtleben schätzen, aber auch die Möglichkeit haben möchten, schnell ins Grüne zu gelangen oder die Stadt zu verlassen. Durch die hervorragende Infrastruktur und die optimale Verkehrsanbindung bietet diese Wohnung den perfekten Ausgangspunkt für ein komfortables und abwechslungsreiches Leben in Wien.

KONUM:

Bu mülk, Viyana'nın 10. bölgesi olan Favoriten'de yer almaktadır. Favoriten, mükemmel altyapı ve çok sayıda dinlenme alanına yakındır sayesinde gelişmekte olan ve canlı bir semt olarak öne çıkmaktadır. Çevrede, kapının önündeki BILLA süpermarketi dahil olmak üzere, günlük ihtiyaçlar karşılayacak çok sayıda alışveriş olanağı mevcuttur. Toplu taşıma araçlarına olan mükemmel bağlantı sayesinde şehir merkezi ve diğer bölgeler hızlı ve kolay bir şekilde ulaşılabilir. Ayrıca Triester Caddesi'ne olan yakınlık ve A2 otoyoluna hızlı erişimi sayesinde şehir dışına çıkmak isteyenler ve işe gidip gelenler için ideal bir konum sunar.

Çevredeki geniş yeşil alanlar ve parklar, dinlenme ve boş zaman aktiviteleri için çeşitli imkânlar sunmaktadır. Yakındaki Helmut-Zilk Parkı, geniş çimenlik alanlar, oyun alanları ve motorik park ile dinlenme ve aktif zaman geçirme fırsatı sunar; ağaçlarla çevrili ve sessiz oturma alanlarına sahip olan huzurlu Waldmüller Parkı ise sakin vakit geçirmek isteyenler için idealdir. Favoriten semti ayrıca çeşitli kültürel ve sportif olanaklar da sunarak bölgenin yaşam kalitesini artırmaktadır.

AÇIKLAMA:

Yaklaşık 74 m² büyüklüğündeki bu daire, 1973 yapımı bir apartmanın 6. katında yer almaktadır. Daireye, bodrum otoparkından direkt daireye kadar çıkan asansör ile kolayca ulaşılabilir. İyi düşünülmüş oda dağılımı; geniş bir oturma-yemek odası, ayrı bir mutfak, bir yatak odası, bir çocuk odası veya ofis, küvetli bir banyo, ayrı bir tuvalet ve küçük bir kilerden oluşmaktadır. Yaklaşık 7 m² büyüklüğündeki kapalı balkon (loggia), küçük bahçesi olarak kullanılabilir ve yaşam alanını genişletir.

Daireye girilte sizi bir koridor karşılar; sol tarafta yatak odası, çocuk odası/ofis ve mutfak yer alırken; sağ tarafta banyo, tuvalet ve kiler bulunur. Koridorun sonunda ise aydınlatılmış oturma

odas? ve oradan ç?k?lan loggia yer al?r.

Bu gayrimenkulün bir di?er öne ç?kan özelli?i ise oldukça geni? olan bodrum otopark yeridir. Bu alan bir araba ile birlikte bir motosiklet veya küçük bir römork için yeterli alan sunmaktadır. Ayr?ca yakla??k 8 m²'lik bir bodrum deposu, bisiklet odas? ve çocuk arabas? odas? da bina sakinlerinin kullan?m?na sunulmu?tur.

Daire do?u cephesine bakmaktadır ve yan bir sokakta yer ald???ndan, pencereler aç?kken bile trafik gürültüsü duyulmaz. Bu da, ?ehrin ortas?nda huzurlu ve konforlu bir ya?am alan? sa?lar.

Bu daire, hem Viyana'n?n canl? ?ehir ya?am?n? seven hem de do?aya kolayca ula?mak ya da ?ehirden h?zla ç?kabilmek isteyen ki?iler için idealdir. Mükemmel altyap?s? ve ula???m ba?lant?lar? sayesinde, Viyana'da konforlu ve çe?itli bir ya?am tarz? için mükemmel bir ba?lang?ç noktas? sunar.

??????:

??? ??? ????? ????????? ?? ??? ?????? ?? ????? (?????????)? ??? ?? ????? ????????? ???
?????? ????????? ??????? ?????? ?????? ??????? ?????? ?? ??????? ?? ?????? ????????? ????????????.
????? ????????? ??????? ?????? ?? ??????? ????????? ??? ?? ??? ???????????? BILLA ???? ??? ??????
?????????? ??????????? ??? ?????? ?????? ??????? ????????????? ?????????? ??? ??????. ??? ?? ??????
????????? ??????? ?????? ?????? ?????? ??????? ??????? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ????????.
????????? ?????? ?? ?????? "????????? ????????" ?????????? ??????? ??? ??????? ??????? A2 ???? ??????
????????????? ?????????????? ???? ??????? ?? ??????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????? ??????????
?????? ??? ???????.

????? ??????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????????.
????? ?????? "????????? ????????" ?????????? ?????? ??? ??????? ?????? ?????? ??????? ??????? ??????????
????????????? ?????? ?????? ??????? ?????? ??? ??????? ??????. ??? ?????? ?????? "?????????" ??????????
????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????????. ?????? ??? ?????? ?????? ??
"?????????" ??????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????? ?????? ??????? ??????????
????????????? ?? ??????????

?????:

??? ??????? ?????? ?????? ?????????? ?????? 74 ?????? ?????????? ?? ??????? ?????????? ?? ?????? ?????? ??????
??? ??? 1973. ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??????? ?????????? ??? ??? ??????. ???????

??? ????? ????????? ????? ????? ????? ????? ????? ????? ????? ????? ????? ?
???? ????????? ????????? ????????? ????? ????????? ????????? ????????? ????????? ???? ????? ??????
?????. ?? ????? ????? ????? ????? ????????? (????????) ????? ????? ????????? ????? 7 ??? ?????
????? ????? ?????????? ????????? ????????? ?? ????? ?????? ??? ??????.

??? ????? ????????? ??? ????????? ??? ????????? ????? ????? ????? ?????????/?????????
????????? ??? ????????? ????????? ?? ??? ????? ????????? ????????? ????????? ?????????? ??? ??????
????????, ??? ????????? ????????? ????? ????? ????????? ????????? ????? ????? ????????? ?????????.

??? ????????? ?????????? ????????? ????? ????????? ????? ????????? ????? ?? ????????? ?????????? ????? ??????
?????? ????????? ?????????? ??? ????????? ??????? ?? ????????? ??????. ??? ????????? ?????????? ????? ??
???????? ??????? 8 ??? ????????? ????????? ?????????? ?????????? ????????? ?????????.

???? ??????? ??? ??????? ????? ?? ????? ????????? ??? ????? ????? ????? ????? ????????? ?????????
?????? ????? ????????? ????????? ????????? ??? ?????????.

??? ????????? ??????? ????????? ????????? ????????? ????????? ????????? ????????? ????????? ??????? ??
?????? ????????? ??? ?????????? ?? ????????? ????????? ??????. ????? ????????? ?????????? ?????????? ?????
?????? ?????????? ????? ??? ????????? ????? ????????? ????????? ????????? ?????????? ?? ??????.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap