Erstbezug! 2-Zimmer Wohnung mit Garten und Terrasse, Nähe Oberen Mühlwasser

Objektnummer: 4191

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,49 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	116,19 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	284.000,00 €

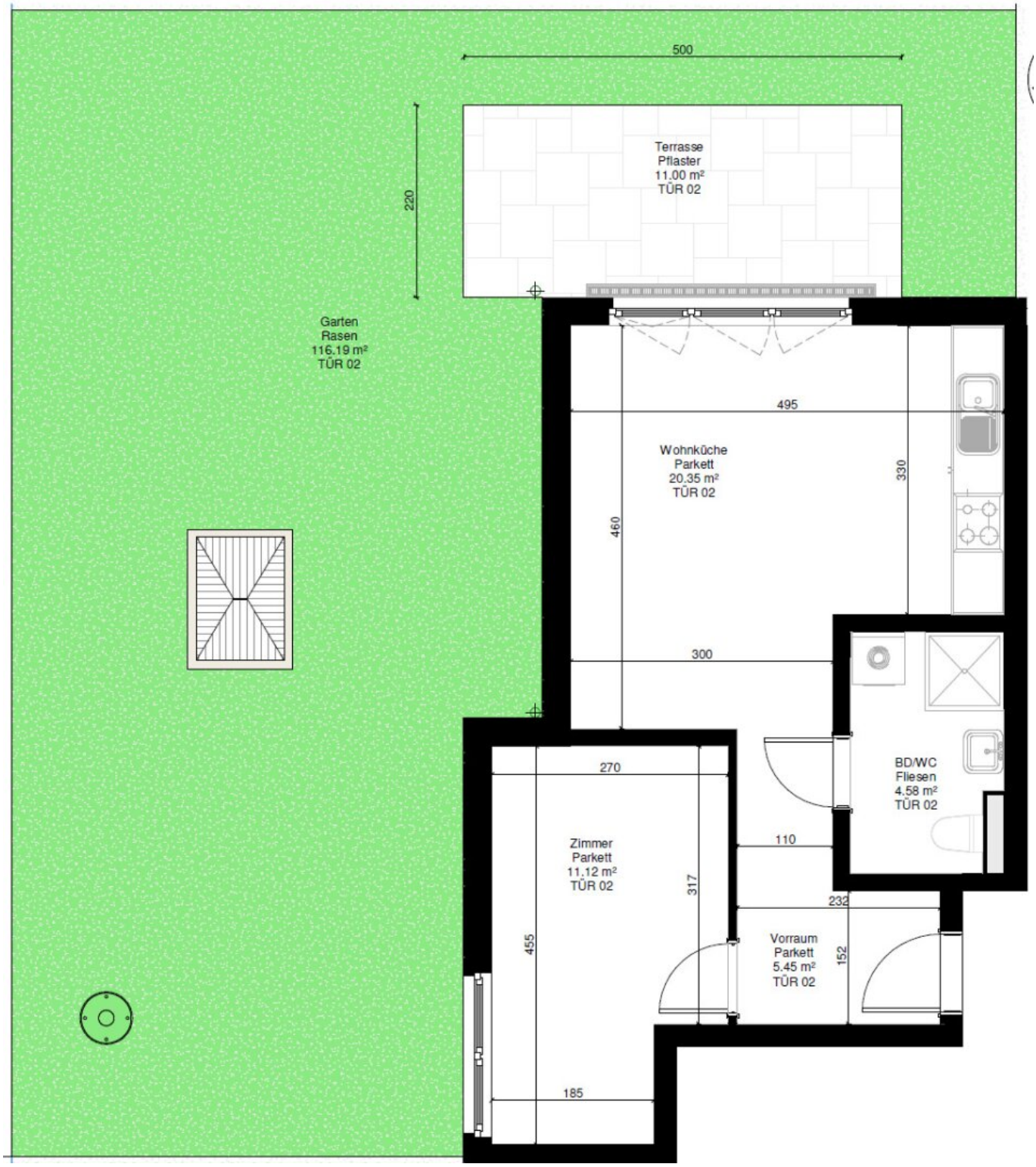
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Aleksandar Mihajlovic

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


500
220
Terrasse
Pflaster
11,00 m²
TÜR 02
Garten
Rasen
116,19 m²
TÜR 02
495
Wohnküche
Parkett
20,35 m²
TÜR 02
330
460
300
BD/WC
Fliesen
4,58 m²
TÜR 02
270
Zimmer
Parkett
11,12 m²
TÜR 02
110
317
232
455
Vorraum
Parkett
5,45 m²
TÜR 02
152
185

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 steht eine bezaubernde 2-Zimmer Wohnung mit großem Garten im 22. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Oberen Mühlwassers.

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss und erstreckt sich über eine Wohnfläche von etwa 41 m². Sie besteht aus einen Vorraum , einer Wohnküche, einen Schlafzimmer und einem Badezimmer mit WC. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine Terrasse von ca. 11 m² und einen beeindruckenden Garten von ca. 116 m². Die Hauptbereiche der Wohnung sind mit hellem Parkettboden ausgelegt, während die Nassräume mit modernen Fliesen ausgestattet sind. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe, und die Wohnung bietet Fußbodenheizung sowie dreifach verglaste Kunststofffenster und -terrassentüren mit außenliegendem Sonnenschutz. Das Objekt verfügt über 6 Autoabstellplätze, die zusätzlich zum Preis von 45.000 pro Platz erworben werden können.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen ca. 5 m² großen Eingangsbereich, der Sie geradedurch in das ca. 11 m² große Schlafzimmer führt. Weiters führt Sie der Vorraum direkt zur lichtdurchfluteten Wohnküche. Mit einer Fläche von etwa 20 m² bietet dieser Raum verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten für separate Wohn- und Essbereiche. Von hier aus erreichen Sie auch die Terrasse und den Garten, die zu entspannten Momenten an der frischen Luft einladen. Ein modernes Badezimmer mit begehbarer Dusche, Waschtisch und Anschluss für die Waschmaschine, kann über den Eingangsbereich betreten werden.

Das Objekt kann auch als Anlageobjekt gekauft werden, dabei beläuft sich der Kaufpreis auf € 304.000,00.

Die Lage der Immobilie kann als Gut bewertet werden. Innerhalb von wenigen Gehminuten erreichen Sie die nahegelegene Bushaltestelle der Buslinie 92A die an den öffentlichen Verkehr angebunden. In direkter Umgebung befinden sich mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Obere Mühlwasser, ein wahres Erholungsparadies. Die Uferpromenade entlang des Mühlwassers bietet eine idyllische Umgebung, perfekt für entspannte Spaziergänge und die Möglichkeit, die Natur in vollen

Zügen zu genießen. Die klaren Wasserläufe und grünen Ufer schaffen eine friedliche Atmosphäre, die ideal ist, um dem Alltagsstress zu entkommen.

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!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: 0660 652 5500

international - Tel: +43 660 652 5500

e-mail: mihajlovic@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 <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap