

Erstbezug: Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse in 1130 Wien!



Objektnummer: 20482
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leon-Kellner-Weg 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,67 m ²
Nutzfläche:	205,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	159,72 m ²
Keller:	94,33 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Collaredo





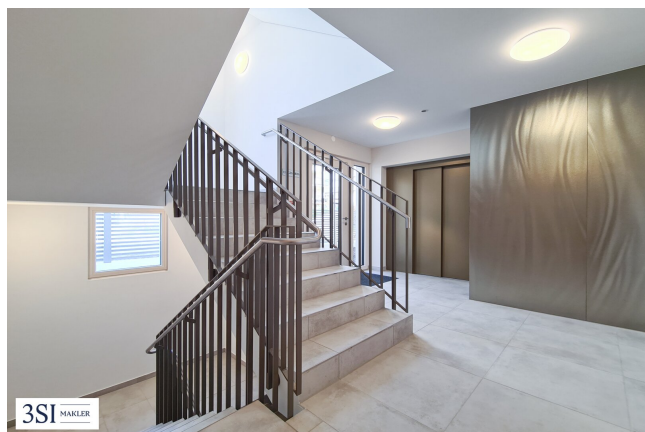




3SI MAKLER



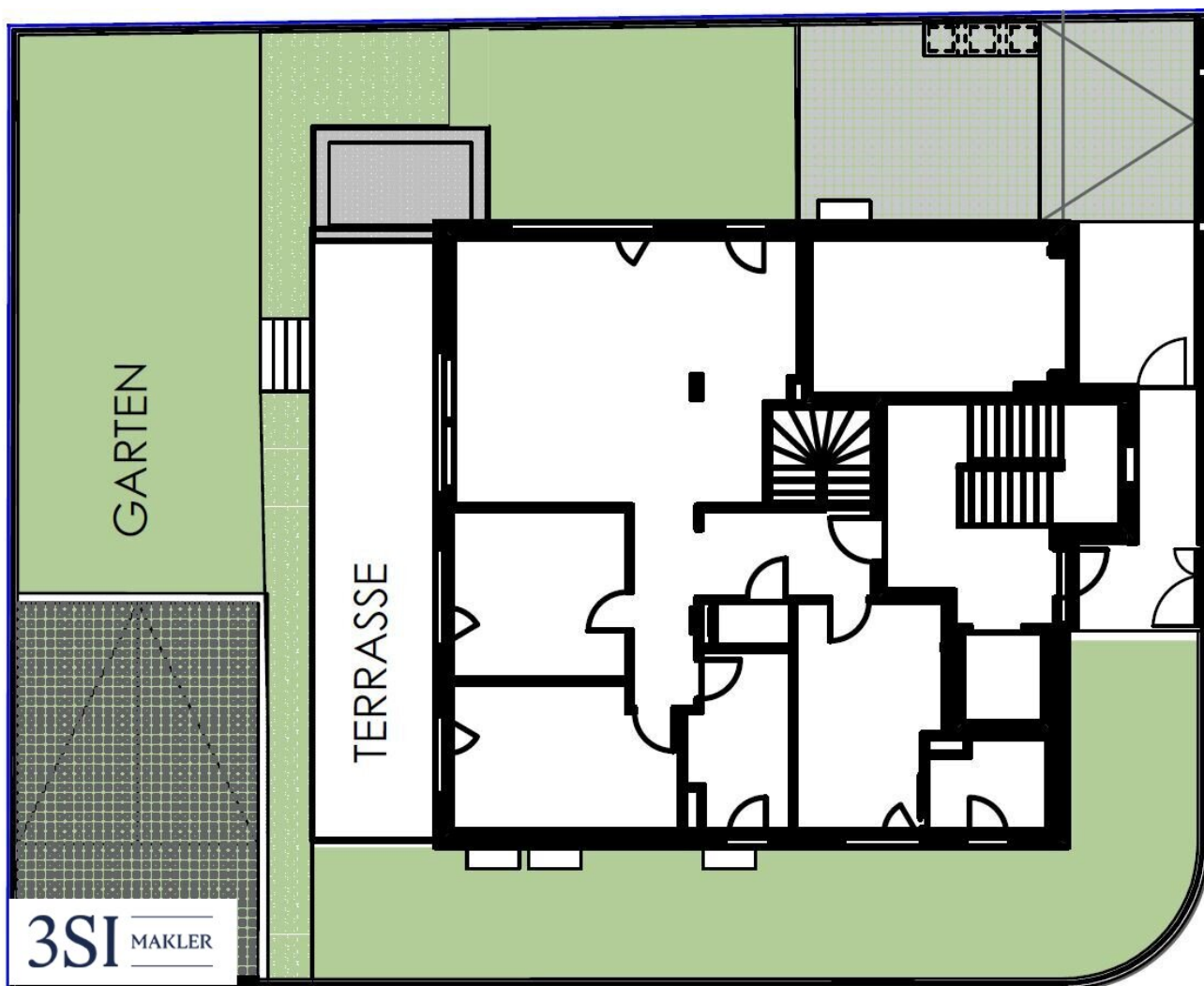
3SI MAKLER



3SI MAKLER







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1130 Wien – einer exquisiten Erstbezugswohnung, welche modernen Komfort mit einem Hauch von Eleganz vereint.

Diese großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von 110,67 m² bietet Ihnen nicht nur reichlich Platz, sondern auch eine harmonische Raumaufteilung, die das Leben in dieser stilvollen Immobilie zu einem wahren Genuss macht. **Mit vier hellen Zimmern** fühlen sich hier Familien, Paare oder auch Singles rundum wohl.

Der **offene Wohnbereich**, ausgestattet mit einer modernen Wohnküche, lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und unvergessliche Momente mit Freunden und Familie erleben. Die großen Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ermöglichen einen wunderschönen Blick ins Grüne, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur in Ihr Zuhause bringt.

Besonderen Komfort bieten **die drei eleganten Badezimmer**, die mit hochwertigen Fliesen und einer Badewanne ausgestattet sind. Ideal für entspannende Wellness-Momente nach einem langen Tag. Die beiden WCs sorgen für zusätzliche Bequemlichkeit, besonders wenn Familie oder Gäste zu Besuch sind.

Genießen Sie die warmen Tage auf Ihrer eigenen Terrasse oder im Garten – perfekte Rückzugsorte, um die Sonne und die frische Luft zu genießen. Der Südbalkon/-terrasse ist ein weiteres Highlight, auf dem Sie entspannen und die Ruhe der Natur inmitten der Stadt erleben können.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter Parkett und Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem zu Ihrer Wohnung, während der Stellplatz für Ihr Auto zusätzlichen Komfort bietet.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie zum Leben benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit Bus- und Straßenbahnlinien, die Ihnen eine einfache und schnelle Anbindung an das Stadtzentrum bieten.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensgefühl. Erleben Sie die perfekte Kombination aus modernem Lifestyle und naturnahem Wohnen in einer der begehrtesten Gegenden Wiens.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch

heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in 1130 Wien wartet auf Sie.

Ausstattungsdetails:

- Hochmoderne **Luftwärmepumpen**
- **Fußbodenheizung**
- **Deckenkühlung- und Heizung** für ein angenehmes Innenraumklima sowohl im Sommer als auch im Winter
- **Smart Home System:** Beleuchtung, Heizung/Kühlung sowie Beschattungssystem lassen sich zentral über iPad oder Smartphone steuern.
- **Photovoltaikanlage** für den Allgemeinbereich
- **Hochwertige Holz- Alu Fenster von JOSKO.**
- Passende, moderne **Landhausdielen.**
- Großformatige **Feinsteinzeugfliesen** in Bädern und WCs.
- gut durchdachte und ausreichend dimensionierte Elektroinstallationen mit optisch ansprechendem Schalterprogramm.

Beim Ankauf der Wohnung kann optional auch ein Stellplatz für € 25.000.- miterworben werden.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie

die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Schima/Mayer/Starlinger Rechtsanwälte GmbH verbunden mit Herrn Mag. Markus Dax, Trabrennstraße 2B, 1020 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m
Apotheke <300m
Klinik <725m
Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen

Schule <775m
Kindergarten <300m
Universität <350m
Höhere Schule <4.850m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <725m
Einkaufszentrum <4.375m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <725m
Polizei <1.225m

Verkehr

Bus <125m
Straßenbahn <875m
U-Bahn <1.325m
Bahnhof <1.375m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap