

**Gartenwohnung in 1230 Wien, barrierefrei – 4 Zimmer,
Terrasse, Garten und Stellplatz //+++RE/MAX Trend+++**



Objektnummer: 2115

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,01 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	261,08 m ²
Keller:	6,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	296,40 €
Heizkosten:	117,71 €
USt.:	60,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



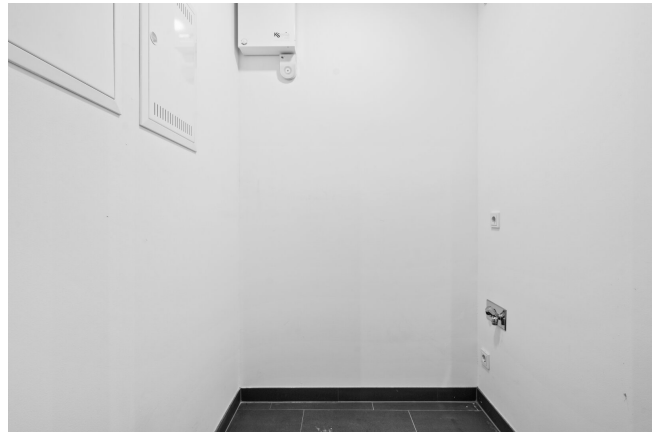
Mag. Bernhard Jakob















RE/MAX
Trend

Objektbeschreibung

Diese **exklusive Gartenwohnung** bietet Ihnen nicht nur einen modernen Wohnraum, sondern auch eine Lebensqualität, die Sie in der pulsierenden Metropole Wien suchen. Mit einer großzügigen Fläche von 107,01 m² und einer **durchdachten Raumaufteilung** ist diese Immobilie die perfekte Wahl für Familien, Paare oder alle, die ein harmonisches Wohnambiente schätzen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (von der Straße nicht einsehbar) ist **barrierefrei** ohne Stufen **zu erreichen** und besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Mit insgesamt **vier Zimmern** haben Sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer, hier wird jeder Raum optimal genutzt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene **Garten** sowie die Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bieten, im Freien zu entspannen und die Natur zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen auf Ihrer Terrasse sitzen, während die Kinder im Garten spielen. Der Garten ist der perfekte Ort für gesellige Grillabende mit Freunden oder ruhige Stunden allein.

Die Wohnung ist mit zwei modernen Bädern (eines mit Dusche, eines mit Wanne) und zwei WCs ausgestattet, was den Komfort für Sie und Ihre Gäste erhöht. Hier müssen Sie nie wieder auf einen freien Platz im Bad warten – ideal für eine harmonische Wohnsituation.

Die **Zentralheizung** sorgt dafür, dass Sie auch in den kälteren Monaten stets ein angenehmes Raumklima genießen können. Für Wohnkomfort im Sommer sorgt eine moderne **Klimaanlage**, die schon bei der Errichtung des Gebäudes mitgeplant und installiert wurde.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder zu Ihrem Arbeitsplatz gelangen. Zudem befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind ebenso leicht erreichbar wie Schulen, Kindergärten und Supermärkte.

Die Kombination aus urbanem Leben und der Ruhe eines eigenen Gartens macht diese Wohnung zu einem seltenen Juwel auf dem Immobilienmarkt.

Hardfacts:

- Massivneubau 107m²
- barrierefrei

- 62m2 Terrasse
- 250m2 Eigengarten Süd-West ausgerichtet
- 1 PKW Stellplatz (kein Stapelparker!)
- Kellerabteil
- Lift
- Zentralgasheizung mit Fußbodenheizung
- Raffstore elektrisch
- Dan Küche mit Siemens Geräten
- Bäder + WC mit Laufen Keramik und Möbeln
- Klimaanlage in allen Wohnräumen
- Alarmanlage mit Fernsteuerung über eine App
- Bewässerung im Garten
- Vorbereitung für Mähroboter

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap