

Barrierefreie Gartenwohnung am Stadtrand - provisionsfreier Erstbezug



Gemütliche Wohnküche mit herrlicher Terrasse.

Objektnummer: 1546

Eine Immobilie von CS Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,21 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	27,30 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.849,58 €
Betriebskosten:	98,52 €
USt.:	11,61 €

Ihr Ansprechpartner



Claudia Schediwy

Wohntastic GmbH
Heiligenkreuzer Straße 9
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 48 48 48 0

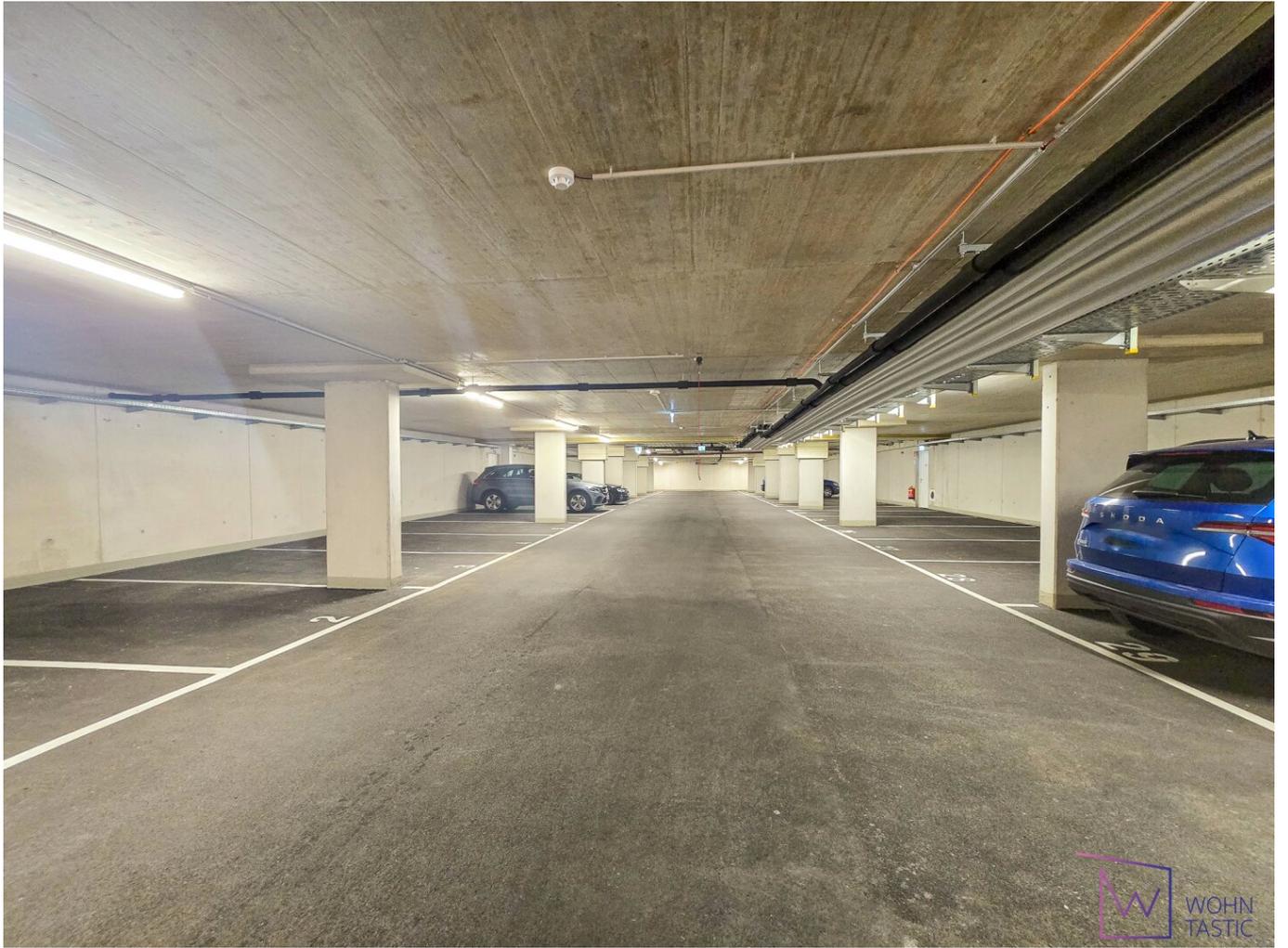






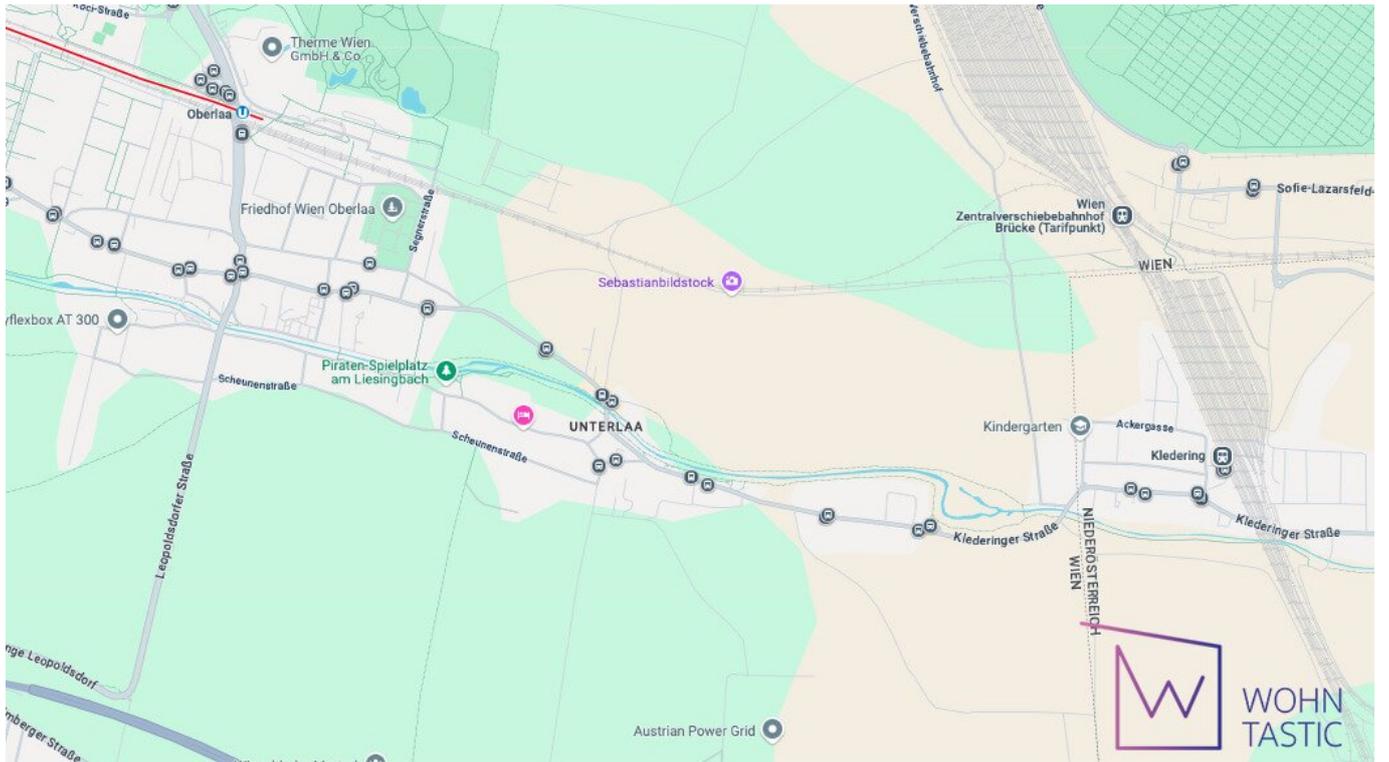




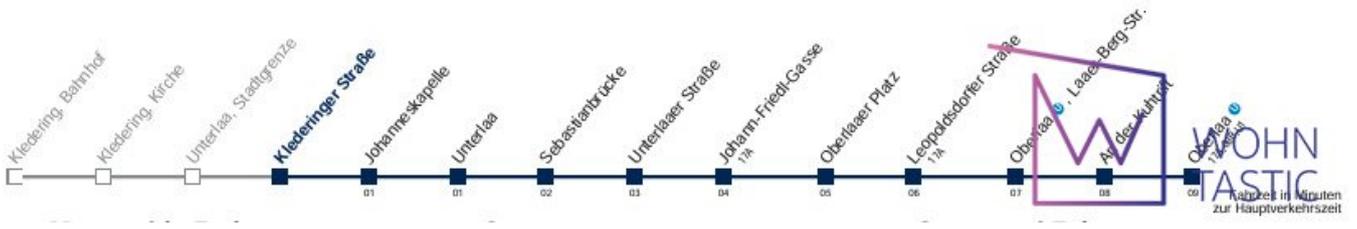








70A Oberlaa U



Objektbeschreibung

Im provisionsfreien Erstbezug bieten wir Ihnen eine hervorragend angelegte 3-Zimmer-Wohnung mit zusätzlicher südseitiger ca. 16,26 m² großen Terrasse mit angeschlossenem Eigengarten an. Das gesamte Wohnhaus wurde baubiologisch wertvoll in größtenteils Vollholzbauweise errichtet. Teilweise sichtbare Holzwände und -decken schaffen eine einzigartige Atmosphäre von Behaglichkeit und purer Gemütlichkeit. Niedrigste Energiekennzahlen in Kombination mit einer 20 kWp-Photovoltaikanlage sorgen für eine zukunftssichere Lösung mit bestem Wohnkomfort und niedrigen Betriebskosten. Über den Fußboden temperiert die moderne Luft-Wärme-Pumpe im Winter wie auch im Sommer die Wohnung je nach individueller Einstellung.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoß und ist wie das gesamte Wohnhaus barrierefrei konzipiert. Über eine einbruchshemmende Tür gelangen Sie in das zentrale Vorzimmer. Neben dem Masterbedroom finden Sie ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung. Im großen Vorraum mit eigenem Fenster könnten Sie zusätzlich einen Schreibtisch unterbringen. Große, bodentiefe Fenster lassen viel Licht herein. Auf der Straßenseite können Sie die Fenster mit Außenrollläden elektrisch verdunkeln. Im Wohnbereich finden Sie hingegen außenseitige elektrische Raffstores vor dem großen südseitigen Terrassenfenster. Sämtliche Fenster sind hochwertig 3-fach verglast und mit einem stabilen und werthaltigen Holz-Alu-Rahmen ausgeführt. Neben dem Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinen-Anschluss finden Sie noch ein separates WC mit Waschbecken. Weiter geht es direkt in den offenen Wohnbereich mit integrierter Küche und angeschlossener südseitiger Terrasse. Der angrenzende Garten mit einer Größe von fast 30 m² besticht durch seine exklusive Lage am Rand der Anlage. Dadurch genießen Sie nicht nur die Sonne, sondern auch die meiste Ruhe. Besonders praktisch ist der Abstellraum direkt in der Wohnung und ein weiterer trockener Lagerraum mit ca. 4 m² im Kellerbereich. Die hochwertigen Materialien wie z.B. Eichenparkett im gesamten Wohnbereich und Steinzeug im Sanitärbereich runden das hervorragende Preis-Leistungs-Verhältnis für diese intelligent konzipierte Wohnung ab.

Die Wohnhausanlage besticht durch mehrere Fahrradabstellräume und -bereiche, einem Kinderwagenabstellraum sowie sehr großzügigen Gartenflächen mit Ruhe- und Spielbereichen für alle BewohnerInnen. Es besteht zudem die Möglichkeit, einen oder zwei Garagen-Stellplätze im Eigentum zu erwerben.

RAUMAUFTEILUNG:

- zentrales Vorzimmer (ca. 14,9 m²) kann auch als Homeoffice-Bereich genutzt werden
- Zimmer 1 (ca. 12,3 m²)

- Zimmer 2 (ca. 11,8 m²)
- Wohnküche (ca. 19,8 m²)
- Bad mit Wanne und WM-Anschluss (ca. 4,8 m²)
- WC mit Waschbecken (ca. 2 m²)
- Abstellraum (ca. 2,5 m²)
- Terrasse (ca. 16,3 m²)
- Garten (ca. 27,3 m²)
- Lagerraum im Keller (ca. 4 m²)

ENERGIEVERBRAUCH:

HWB: 24,9 | Klasse: B || fGEE: 0,69 | Klasse A

SONSTIGE ANGABEN:

Der Kaufpreis für diese schöne barrierefreie Gartenwohnung mit 3 Zimmern und einer Wohnnutzfläche von 68,21 m² und einem zusätzlichen Terrassen- & Gartenbereich von ca. 43,6 m² im Erstbezug inkl. Lagerraum im Keller beträgt 399.000 EUR. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich laut aktueller Vorschreibung auf 108,37 EUR (inkl. USt.). Für einen Garagenstellplatz fallen dzt. allgemeine Betriebskosten von 19,39 EUR/Monat an. Der

Reparaturfonds der Wohnhausanlage weist ein Guthaben aus und beträgt ca. 5.000 EUR (Stand 31.12.2024).

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten für die Vertragserrichtung und Steuern an. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Unsere Tätigkeit bleibt für Sie in jedem Fall kostenfrei. Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap