Exklusive Wohnung in Bestlage hochwertig möbliert

Objektnummer: 10600

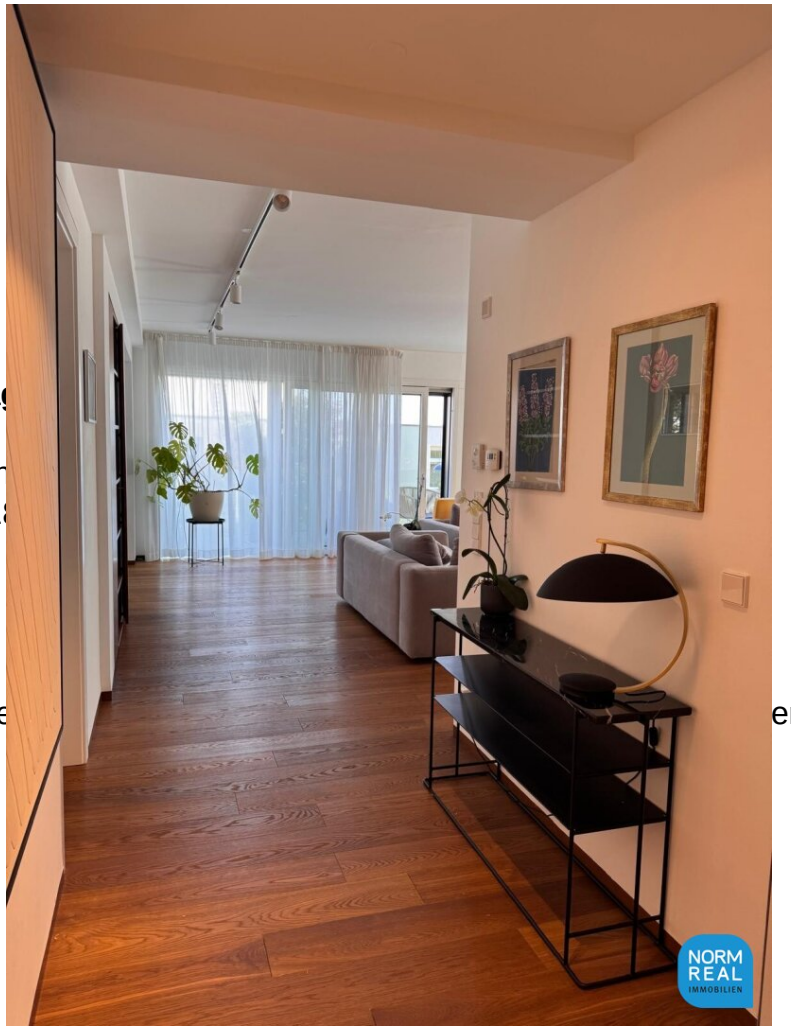
Eine Immobilie von Normreal Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salmannsdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m²
Nutzfläche:	223,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	3
Stellplätze:	2
Keller:	6,34 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	5.952,56 €
Kaltmiete (netto)	4.610,00 €
Kaltmiete	5.293,91 €
Betriebskosten:	506,63 €
Heizkosten:	122,49 €
USt.:	536,16 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Norma Hörhag

Normreal Immobilien
Zuckerkandlgasse 18
1190 Wien

T +43 664 3352475

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

NORM
REAL
IMMOBILIEN

NORM
REAL
IMMOBILIEN

NORM
REAL
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Lage des 19. Bezirks von Wien! Diese exklusive und neuwertige 4-Zimmer-Wohnung vereint modernen Komfort mit zeitloser Eleganz und bietet Ihnen auf großzügigen 183 m² alles, was das Herz begehrt.

Bereits beim Betreten der Wohnung spüren Sie die lichtdurchflutete Atmosphäre, die durch die offenen Dielen und die hohe Decke entsteht. Die Fußbodenheizung sorgt für ein wohlfühlendes Raumklima und lässt auch kalte Wintertage im neuen Licht erstrahlen.

Im Sommer können Sie durch die zugfreie Kühlung in der Wohnung der Hitze entkommen. Der herrliche an den Wienerwald angrenzende Gemeinschaftsgarten mit Pool ist auch an heißen Sommertagen ein wunderbarer Rückzugsort.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines modernen Gebäudes, das mit einem Personenaufzug bequem erreicht werden kann. Von hier aus genießen Sie einen beeindruckenden Fernblick, der Ihnen jeden Tag die Schönheit der Wiener Umgebung näherbringt. Die großzügigen Fensterflächen ermöglichen zudem einen herrlichen Blick ins Grüne, der zur Entspannung einlädt.

Ein Highlight dieser Wohnung sind die drei Balkone, zwei davon südseitig mit Stadtblick und einer nordseitig zum Wienerwald ausgerichtet. Diese bieten Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, die frische Luft und die Ruhe der Umgebung zu genießen. Ob beim Frühstück im Freien oder beim entspannten Abendglas Wein – hier finden Sie den perfekten Ort, um die Seele baumeln zu lassen.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen eine optimale Nutzung der Fläche. Mit vier großzügigen Zimmern stehen Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohn-, Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung. Die drei eleganten Bäder und vier WCs garantieren Ihnen und Ihren Gästen jederzeit höchsten Komfort und Privatsphäre.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Stellplätze, die Ihnen das Parken in der Stadt erleichtern. Die moderne Architektur und das Flachdach verleihen der Immobilie nicht nur einen einzigartigen Charakter, sondern tragen auch zu einem nachhaltigen Wohngefühl bei.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Buslinien macht das Pendeln in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen besonders angenehm. Zudem befindet sich eine Schule in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensraum, der höchsten Ansprüchen gerecht wird. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.750m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.750m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <4.250m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap