Schmuckstück mit Charme in Lainz, 1130 Wien - Balkon, Tiefgaragenstellplatz, perfekt angebunden!

Wohn- / Essbereich

Objektnummer: 7996/207

Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

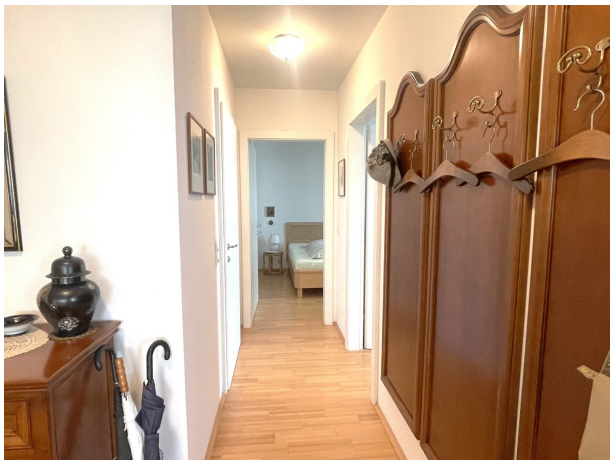
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	667.500,00 €
Betriebskosten:	267,12 €
Heizkosten:	44,56 €
USt.:	32,29 €

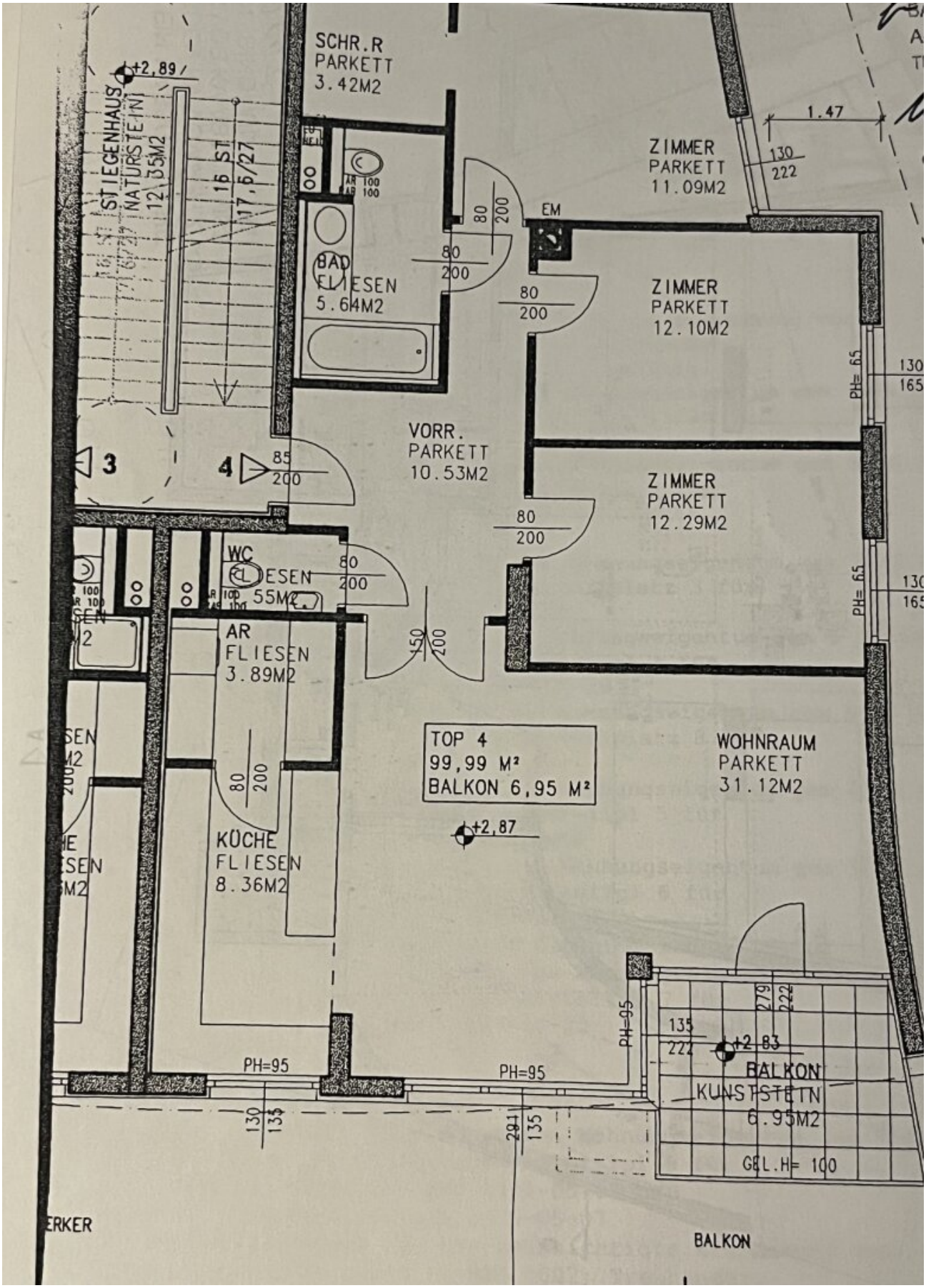
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Denise Wareka




SCHR.R
PARKETT
3.42M2
+2,89
STIEGENHAUS
NATURSTEIN
12.35M2
15 ST
17,6/27
ZIMMER
PARKETT
11.09M2
1.47
130
222
EM
80
200
BAD
FLIESEN
5.64M2
ZIMMER
PARKETT
12.10M2
PH= 65
130
165
VORR.
PARKETT
10.53M2
3
4
85
200
ZIMMER
PARKETT
12.29M2
WC
FLIESEN
55M2
AR
FLIESEN
3.89M2
150
TOP 4
99,99 M²
BALKON 6,95 M²
WOHNRAUM
PARKETT
31.12M2
+2,87
KÜCHE
FLIESEN
8.36M2
PH=95
279
222
135
222
+2,83
BALKON
KUNSTSTEIN
6.95M2
GEL.H= 100
ERKER
BALKON

Objektbeschreibung

Lage & Infrastruktur

Die schöne Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Lainz, einem der charmantesten Grätzl des 13. Bezirks, bekannt für seine ruhige, grüne Wohnlage und die ausgezeichnete Lebensqualität. Trotz der naturnahen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend ausgebaut.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Apotheken, eine Volksschule und Ärzte. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind bequem erreichbar: Die Buslinien **56A**, **56B** und die Straßenbahnlinie **60** verbinden Sie rasch mit der **U4** und dem Wiener Stadtzentrum. Die Schnellbahnlinie **S80** sowie die Nähe zur Westautobahn bieten zudem ideale Anbindungen für Pendler.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten - Der **Lainzer Tiergarten**, der **Rote Berg** und der **Schlosspark Schönbrunn** laden zu Spaziergängen, Laufrunden oder entspannten Nachmittagen im Grünen ein. Der nahegelegene **Küniglberg** und typische Heurigenlokale runden das attraktive Umfeld ab.

Raumaufteilung & Ausstattung

Diese ca. **100 m² große** 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Neubaus mit nur 9 Wohneinheiten. Sie überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, hochwertige Ausstattung und das moderne, freundliche Wohnambiente.

Der offene, lichtdurchflutete **Wohn-/Essbereich** mit Zugang zum **ca. 7 m² großen Südwest-Balkon** bildet das Zentrum der Wohnung. Eine **hochwertige Einbauküche** mit Markengeräten und praktischer großer Speis / Abstellkammer ist direkt angeschlossen. Ein zusätzliches, flexibel nutzbares Zimmer eignet sich ideal als **Home-Office-Zimmer**, **Bibliothek** oder **Gästezimmer**.

Das **Schlafzimmer** verfügt über einen angrenzenden **begehbaren Schrankraum**. Das stilvolle **Badezimmer** verfügt über **Marmorfliesen**, **zwei Waschtische**, **Badewanne** und **Dusche**. Ein separates **WC mit Handwaschbecken** komplettiert das Angebot.

Hinweis: Die Wohnung wurde ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung konzipiert. Das große Wohnzimmer kann durch das Einziehen einer Wand unkompliziert wieder geteilt werden – so entsteht bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer.

Allgemeines

Das Wohnhaus wurde 2003 errichtet und zeichnet sich durch seine ruhige, familiäre Atmosphäre aus. Mit nur drei Geschoßen und neun Parteien bietet es eine angenehme Privatsphäre sowie ein gepflegtes, wertbeständiges Umfeld. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Komfort, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Wohnlage mit bester Anbindung legen. Die Wohnung kann **wahlweise möbliert oder leer** übernommen werden – auf Wunsch bleiben **alle Möbel**, die sich in einem **gepflegten und hochwertigen Zustand** befinden, gerne im Objekt. Ein **Tiefgaragenstellplatz** ist im Kaufpreis **bereits inbegriffen** und sorgt für bequemes und sicheres Parken direkt im Haus.

Hier nochmals alle Angaben auf einen Blick:

- 3 Zimmer - 100 m² Wohnfläche - 1.Stock mit Lift
- Balkon südwestseitig - 6,80 m²
- Baujahr 2003, sehr gepflegt
- Einbauküche mit Markengeräten und großer Speis / Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche & Doppelwaschtisch - Marmorverfliesung
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Begehbarer Schrankraum
- Kunststofffenster mit 2-fach Thermoplus-Verglasung
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Ursprünglich 4 Zimmer – zusätzlicher Raum durch einfache Trennung des Wohnbereichs wieder herstellbar
- Tiefgaragenstellplatz im Preis inkludiert
- Möbliert oder leer verfügbar – hochwertige Einrichtung auf Wunsch inkludiert

Information

Die oben angeführten Angaben wurden vom Eigentümer übermittelt und sind unsererseits ohne Gewähr. Energieausweis und Plan auf Anfrage.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap