

**Absolut ruhige 4 Zimmer Wohnung | Balkon |
Gartenbenützung | 3. Stock**



Absolut ruhige 4 Zimmer Wohnung | Balkon
Gartenbenützung | 3. Stock



Ansprechpartnerin
Belinda Pöll

Objektnummer: 6013/1065

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,58 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,32 m²
Heizwärmebedarf:	C 92,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	195,20 €
Heizkosten:	195,62 €
USt.:	50,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH



Zimmer
4



Bäder
1



WC
1



Freiflächen
9,34 m²



Fläche
111,58 m²




SwissLife
Select




SwissLife




SwissLife







Erholung
Pötzleinsdorfer Park
Schaffberg-Bad



Verkehrsanbindung
Straßenbahnlinien 40 & 41

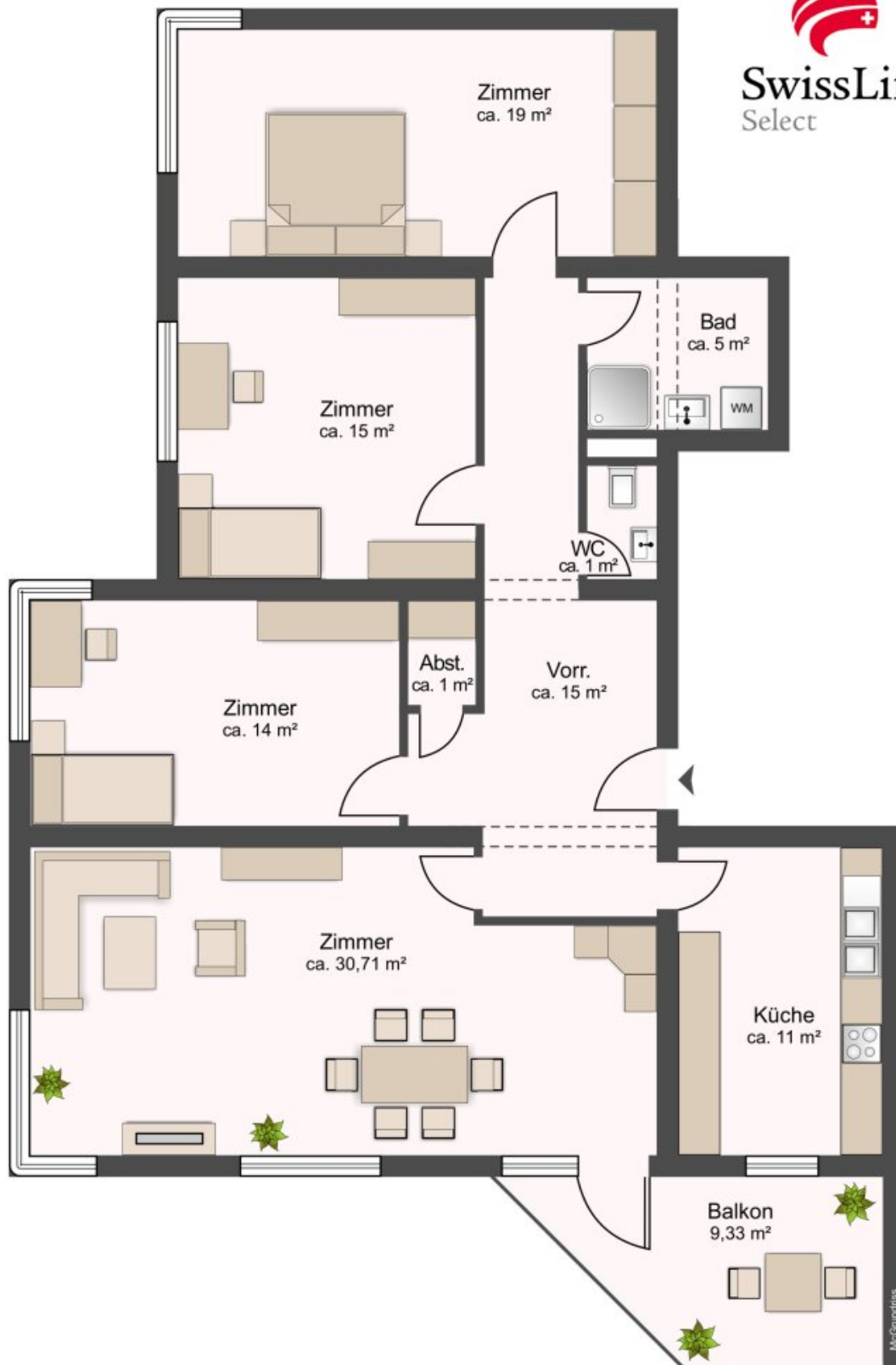


Ansprechpartnerin
Belinda Pöll

belinda.poell@swisslife-select.at
+43 676 3207623



SwissLife
Select



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause | Traumhaftes Wohnen auf ca. 112 m²

Diese attraktive Immobilie bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Die 4 Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage die 1976 errichtet wurde und bietet eine ruhige, grüne Umgebung.

Ein Gehweg führt von der Straße durch den Gemeinschaftsgarten zum Hauseingang. Die Wohnung liegt im 3. Stock (laut Nutzwertgutachten im 2. Stock) ohne Lift, wurde kürzlich renoviert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand.

Die Wohnfläche umfasst ca. 112 m² und wird den Bedürfnissen von Singles, Paaren und Familien gleichermaßen gerecht.

Alle Zimmer sind vom Vorraum aus separat begehbar und es erwartet Sie eine optimale Raumaufteilung:

Wohn-Essraum | ca. 31 m²

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-Essbereich und schafft eine kommunikative Atmosphäre. Die großen Fenster und die Terrassentüre sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre, was der Wohnung eine angenehme Wohnqualität verleiht.

Küche

Die vorhandene Küche ist in einem gepflegten Zustand. Die Einbauten wurden bisher nicht modernisiert, sind jedoch solide und bieten eine zuverlässige Ausstattung für den täglichen Gebrauch. Dank der durchdachten Raumgestaltung bietet sie zudem genügend Platz für eine kleine Essecke, die zum Frühstücken, für kleinere Mahlzeiten oder entspannte Kaffeepausen einlädt.

Balkon und Gemeinschaftsgarten

Der Balkon ist ca. 9,30 m² groß, süd-westseitig ausgerichtet und ist direkt vom Wohn-Esszimmer aus begehbar. Der ruhig gelegene Gemeinschaftsgarten steht allen Miteigentümern zur Verfügung und bietet zusätzlich Platz zum Entspannen.

Drei weitere Zimmer | ca. 14 m² | ca. 15 m² | ca. 19 m²

Die restliche Wohnfläche verteilt sich auf drei weitere Zimmer, die sich flexibel als

Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Hier ist ausreichend Platz für individuelle Lebensgestaltung.

Modernes Bad

Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Toilette im Eingangsbereich

Eine separate Toilette mit Handwaschbecken befindet sich im Eingangsbereich.

Abstellraum und Kellerabteil

Ein Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Alltagsgegenstände bietet.

Im Keller steht ein separates Abteil zur Verfügung, ebenso ein Fahrradraum.

Umfassende Renovierung

Im Jahr 2017 wurden sämtliche Fenster (Kunststoff-Alu Fenster 3-fach Verglasung) erneuert.

Im Jahr 2022 wurde ein neuer Boden (Laminat) verlegt und auch das Badezimmer und die Toilette wurden im Zuge der Renovierung vollständig modernisiert.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer guten Lage, in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig ermöglicht die ruhige Wohngegend ein entspanntes und familiäres Wohnen.

In nächster Nähe bietet die Amadeus International School Vienna eine hochwertige Bildungsmöglichkeit für Familien mit schulpflichtigen Kindern. Das traditionsreiche Cafe Mayer sowie das gemütliche Restaurant Steirer Stöckl laden zu kulinarischen Genüssen ein, während der Pötzleinsdorfer Park und das Schafberg-Bad ideale Orte für Erholung und Freizeitaktivitäten darstellen.

Entfernungen

10 Minuten zu Fuß zu den Straßenbahnlinien 40 und 41

22 Minuten mit dem Auto in die Innenstadt

36 Minuten mit dem Auto zum Flughafen, ca. 65 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen. Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw. Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit

einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap