

CITYGATE: Exklusive 3-Zimmer Balkon-Wohnung im 6. Stock mit gutem Grundriss



Objektnummer: 1636

Eine Immobilie von DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aderklaaer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,74 m ²
Gesamtfläche:	96,01 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,71 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

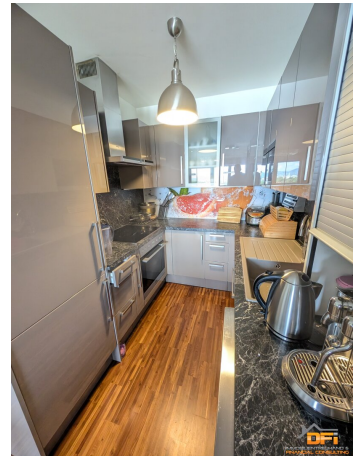


Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

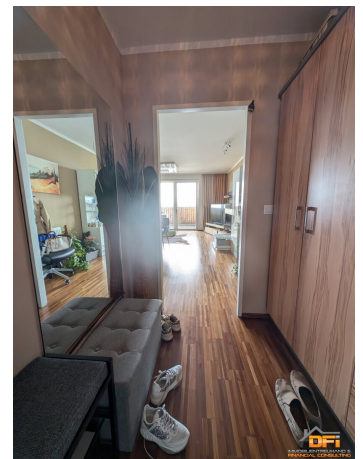
DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2





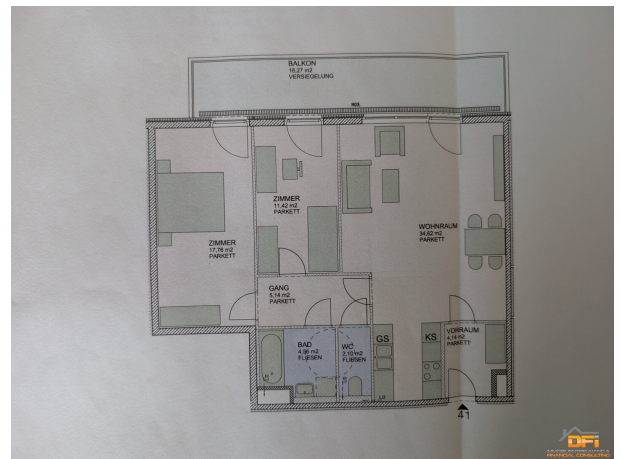












Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Ankauf an:

Großzügig geschnittene 3-Zimmer Mietwohnung im 6. Stock mit großem Balkon

Die neuwertige Wohnung befindet sich im **6. Liftstock** eines ca. 2015 errichteten Gebäudes direkt beim Citygate und bietet auf rd. **96m² Gesamtfläche (= Wohnung + Balkon)** alles was das Herz begehrt.

Grundriss:

Vorraum, **Badezimmer** mit **Wanne** und Waschmaschinenanschluss, **separates WC**, großes **Wohnzimmer** mit integrierter **Einbauküche (voll ausgestattet)**, **2 zentral begehbare Schlafzimmer**, **Abstellraum**, **großer Balkon (von allen Zimmern begehbar)**

Die **Küche** ist mit allen notwendigen **Einbaugeräten** (Herd samt Ceranfeld, Dunstabzug sowie Kühlschrank mit Gefrierfach).

Alle Wohnräume sind mit **Parkettboden** ausgestattet; in den Sanitärräumen befindet sich ein klassischer Fliesenboden.

Die gesamte Wohnung ist **sehr hell und freundlich**.

Ein **Anschluss für TV und Internet** ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mit einer modernen **Fernwärmeheizung**.

Ein **Kellerabteil** rundet dieses interessante Angebot ab.

Für die in der Wohnung verbleibende Einbauküche sowie andere Ausstattungsgegenstände wird von Seiten des Verkäufers eine Ablöse in Höhe von EUR 15.000,-- verrechnet, welche zum angegebenen Kaufpreis noch hinzukommt.

Weiters befindet sich im Haus ein **Fahrradabstellraum**.

Es gibt außerdem ein **Gartendeck mit rd. 12.500m² Fläche**, auf der sich **diverse Spielflächen, Ruhezonen** und Fahrradabstellplätze befinden.

Tiefgaragenplätze in der hauseigenen Garage können nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im direkt **im Haus befindlichen Shopping Center Citygate** mit rd. 50 Einkaufsmöglichkeiten vorhanden und somit in weniger als einer Gehminute erreichbar.

Die **öffentliche Anbindung** ist als **sehr gut** zu bezeichnen:

U1 - Aderklaaer Straße: rd. 1 Gehminute entfernt

Buslinien 494 und 495 sowie 25A: ca.3 Gehminuten entfernt

Zusammenfassung der wichtigsten Eckpunkt:

- 3-Zimmer Wohnung mit großem Balkon und rd. 96m² Gesamtfläche (= Wohnung + Balkon)
- 6. Stock mit Lift
- Fernwärmeheizung
- Guter Grundriss
- Großzügiger Balkon in Richtung Westen

- CITYGATE Shopping Center direkt im Haus

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter office@dfi.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap