

## **Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und Tiefgaragenstellplatz in Wien**



**Objektnummer: 310977**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Susi-Nicoletti-Weg               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2018                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 75,99 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 24,32 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,83                           |
| Kaufpreis:                    | 449.900,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 122,59 €                         |
| Heizkosten:                   | 74,04 €                          |
| USt.:                         | 27,69 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



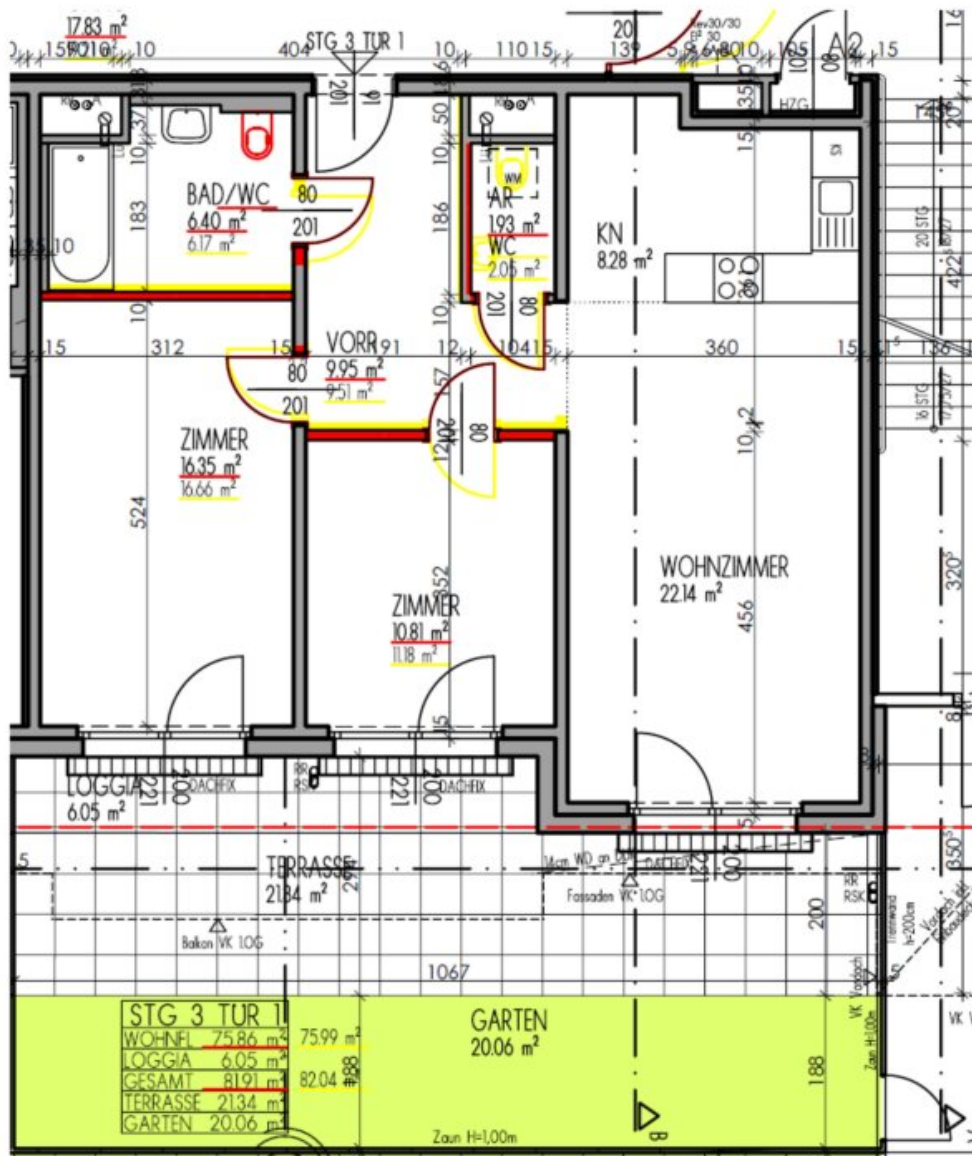
**Florian Stift**











## Objektbeschreibung

Diese charmante **Gartenwohnung** mit **ca.76 m² Wohnfläche** verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine einladende Wohlfühlatmosphäre.

Hier wird jeder Tag zum Genuss – ob beim ersten Kaffee auf der Terrasse, beim entspannten Abend im Wohnzimmer oder bei geselligen Momenten im eigenen Garten.

### Ein Rundgang durch Ihr neues Heim

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Vorzimmer mit maßgefertigtem Einbauschrank empfangen – ein eleganter Stauraum, der für Ordnung sorgt und sofort ein Gefühl von Ankommen vermittelt.

Rechterhand befindet sich das **Badezimmer** mit zeitlosen, weißen Wandfliesen, einer **Badewanne** und einem **WC** – ein Raum, der Funktionalität und Entspannung harmonisch vereint.

Ebenfalls rechts gelegen befindet sich **ein Schlafzimmer** mit **direktem Zugang** zur Terrasse. Hier beginnen Sie den Tag mit Vogelgezwitscher.

Linkerhand befindet sich ein praktischer Abstellraum mit **Waschmaschinen-** und **Trockneranschluss**, gegenüber liegt das **zweite Schlafzimmer** – beide Zimmer kann man perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen.

### Ein Herzstück zum Verlieben

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige **Wohn- und Essbereich** mit **offener, stilvoller Küche**. Die weiße Landhausküche mit großzügigen Arbeitsflächen, **modernen Geräten** und **BORA Abluftsystem** lädt zum Kochen, und Genießen ein. Der angrenzende Wohnbereich schafft durch **große Fensterfronten** ein helles, freundliches Ambiente – und bietet ebenfalls direkten Zugang auf die **Terrasse** und in den **Garten**.

### Ihr privates Outdoor-Paradies

Der liebevoll angelegte Garten mit **automatischer Rasenbewässerung** und **Wasseranschluss** ist ein Ort für jede Jahreszeit: Frühstück in der Morgensonne, Grillabende mit Freunden oder einfach ein Buch lesen im Grünen.

### Ausstattung, die begeistert

- **Hochwertiger Eichenparkettboden in „Kaschmir Natur“**

- **Dreifach verglaste Fenster für Energieeffizienz und Schallschutz**
- **Sicherheitseingangstüre**
- **Tiefgaragenstellplatz inklusive**
- **Kellerabteil mit maßgefertigtem Regalsystem**

### **Lage mit Lebensqualität**

Eine modernen Wohnsiedlung, eingebettet in eine grüne Umgebung und doch hervorragend angebunden. Die **U1-Station Oberlaa**, **Buslinien** und der **Bahnhof** Wien Oberlaa sind schnell erreichbar, ebenso wie die **A23** und **S1**. Nahversorger, **Apotheken**, **Ärzte** und **Schulen** liegen in unmittelbarer Umgebung. Für Erholung sorgen der wunderschöne **Kurpark Oberlaa**, der **Erholungspark Wienerberg**, die **Therme Wien** sowie zahlreiche **Spazier-** und **Radwege**.

### **Fazit**

**Diese Wohnung ist mehr als nur ein Wohnort – sie ist ein Ort, an dem Sie ankommen, aufatmen und bleiben wollen.**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,  
FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <500m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap