

Geräumige Familienwohnung mit Sonnenterrasse und Weitblick im Citygate!



Objektnummer: 21214
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aderklaaer Straße 29
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,40 m²
Nutzfläche:	205,62 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	725.000,00 €
Betriebskosten:	162,24 €
USt.:	19,09 €
Provisionsangabe:	

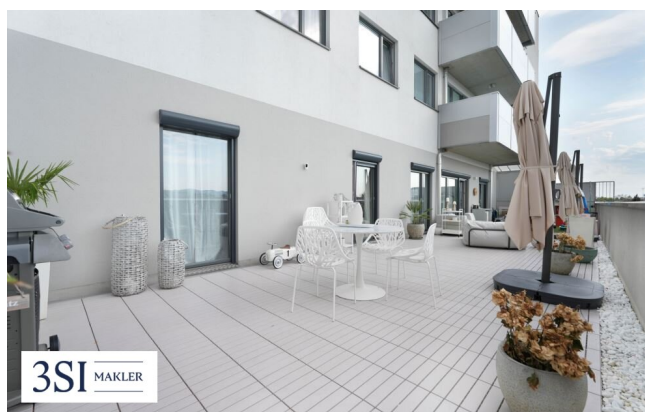
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

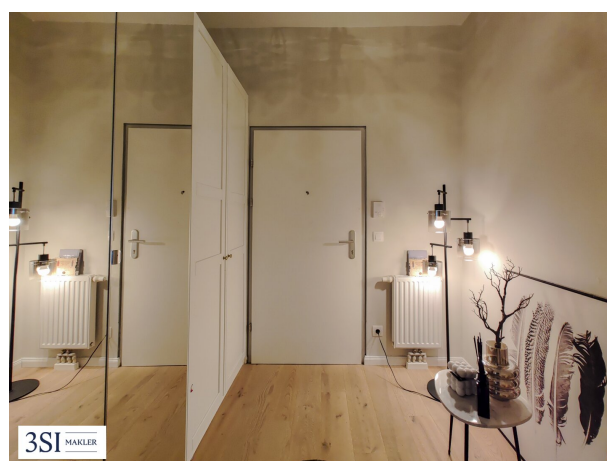
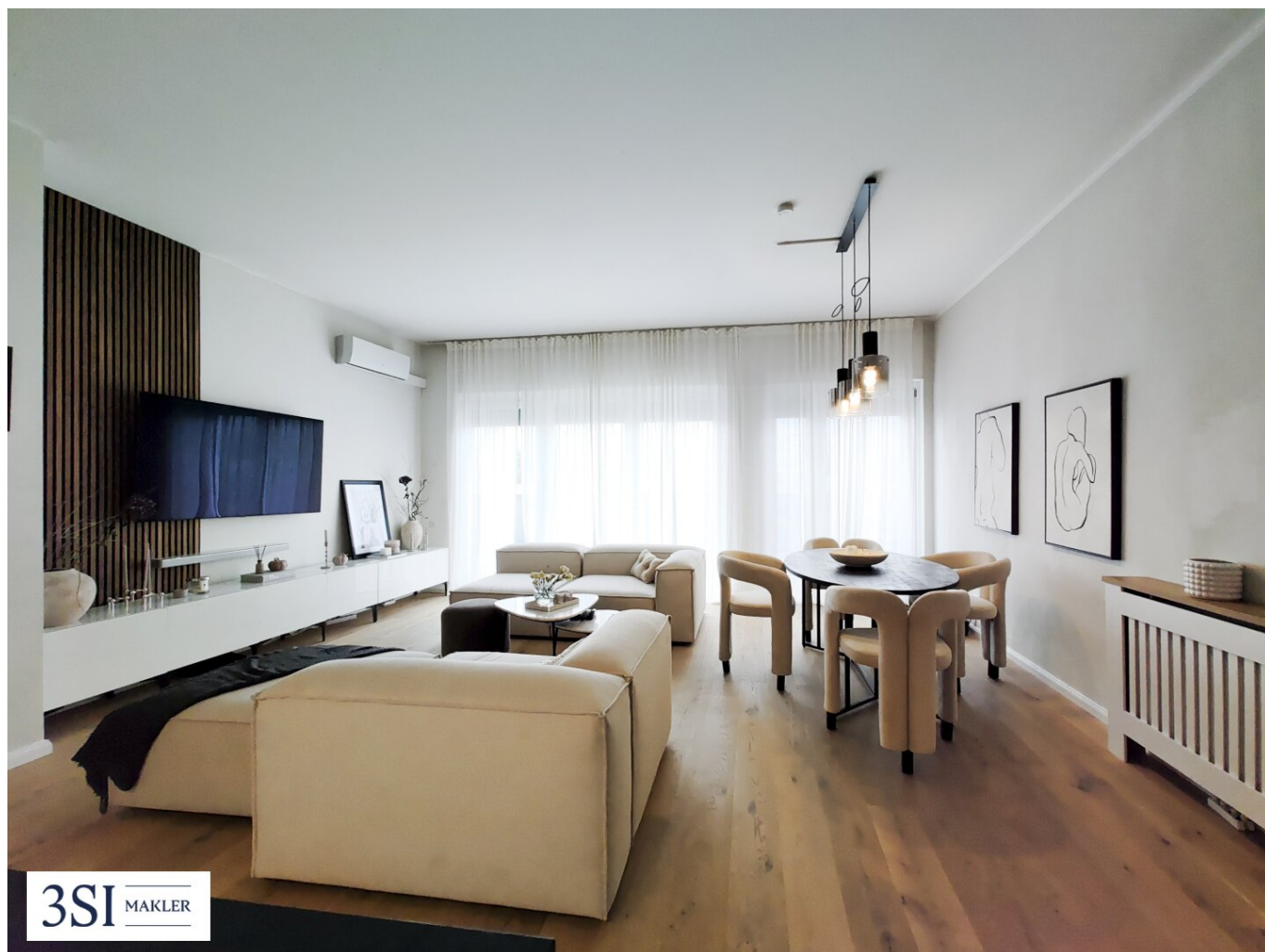


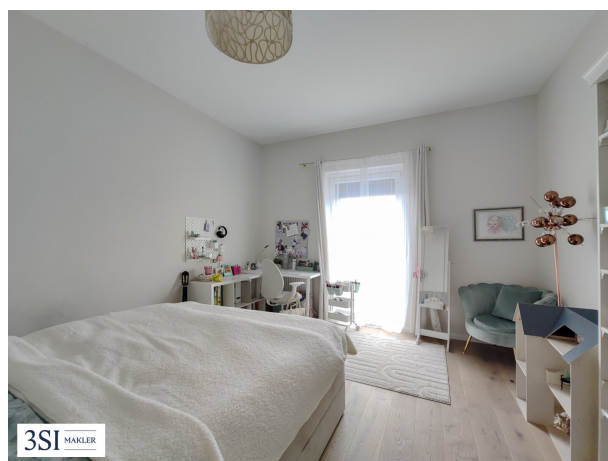
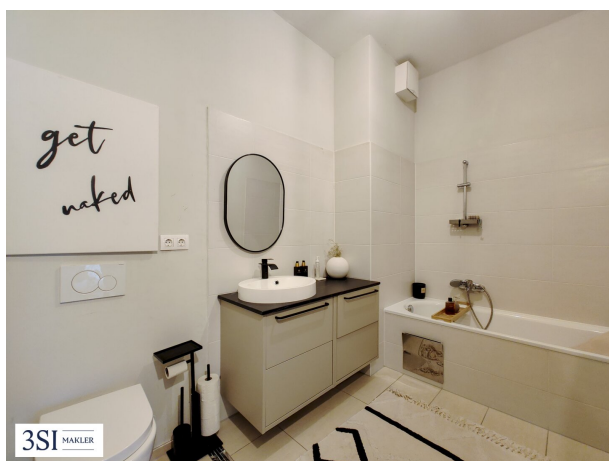
Ing. Francis Broinger

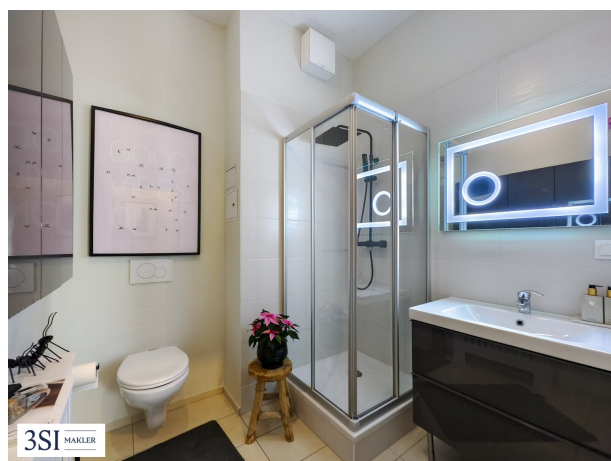
3SI Makler GmbH









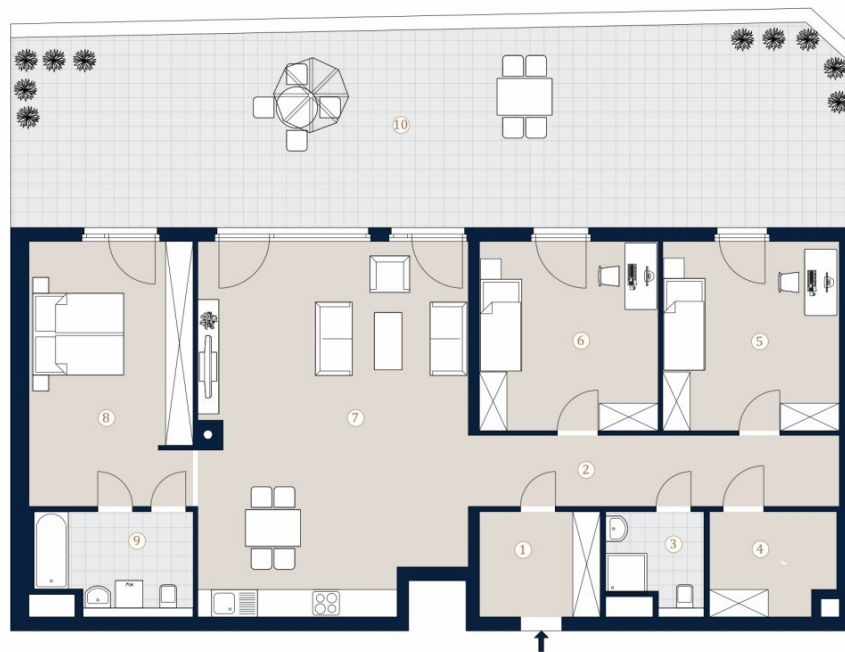


Aderklaaer Straße 29/2
1220 Wien

Top 1

Wohnfläche 129,40 m²
Terrasse 76,22 m²

- 1 Vorraum
- 2 Gang
- 3 Bad
- 4 AR
- 5 Zimmer 1
- 6 Zimmer 2
- 7 Wohnraum
- 8 Zimmer 3
- 9 Bad



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtags-Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit einer großzügig geschnittenen Neubau-Familienwohnung mit knapp 130m² zuzüglich einer weitläufigen Terrasse von knapp 76m² mit unverbaubarem Weitblick.

Der durchdachte Grundriss spricht für sich - offene Wohnküche, Master Bedroom mit Bad und Toilette, 2 geräumige Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Toilette, geräumiger Abstellraum / Schrankraum. Alle Zimmer sind zur Sonnenterrasse nach Westen ausgerichtet.

Highlights

- sonnige Westausrichtung mit Sonnenterrasse
- 3 Meter hohe Räume
- nachhaltige Fernwärme
- Hohe, uneinsichtige Lage, trotz 1.Stock
- Energieklasse B
- Garagenplatz anmietbar
- Shopping Center im Haus
- U-Bahn Station vor der Türe mit schneller City-Anbindung

Ausstattung

- Dieter Knoll Küche mit Insel und Siemens Geräten

- Klimaanlage
- Dielenböden
- Smarthome
- Außenbeschattung

Lage

Das Citygate an der Grenze zum 21. und 22. Bezirk verbindet städtischen, urbanen Komfort mit naturnaher Umgebung

- Einkaufszentrum mit über 40 Geschäften, Gastronomie, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen
- Freizeit und Erholung auf der Alten Donau sowie die Radwege in Gerasdorf
- schnelle öffentliche Anbindung durch U1-Aderklaaer Straße (Schwedenplatz ca. 10 Minuten)
- Buslinien 25A und 27A in unmittelbarer Nähe
- schneller Autobahnanschluss
- Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten in der Nähe

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung

BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <575m
Apotheke <75m
Klinik <2.425m
Krankenhaus <3.425m

Kinder & Schulen

Schule <325m
Kindergarten <500m
Universität <1.800m
Höhere Schule <1.625m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <150m

Sonstige

Bank <75m
Geldautomat <75m
Post <75m
Polizei <350m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <50m
Straßenbahn <1.600m
Bahnhof <75m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap