

**ERSTBEZUG NACH SANIERUNG –
3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT WINTERGARTEN IN
RUHIGER LAGE**



Objektnummer: 7320/441

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,53 m ²
Nutzfläche:	104,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	87,45 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	209,00 €
Heizkosten:	121,16 €
USt.:	45,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

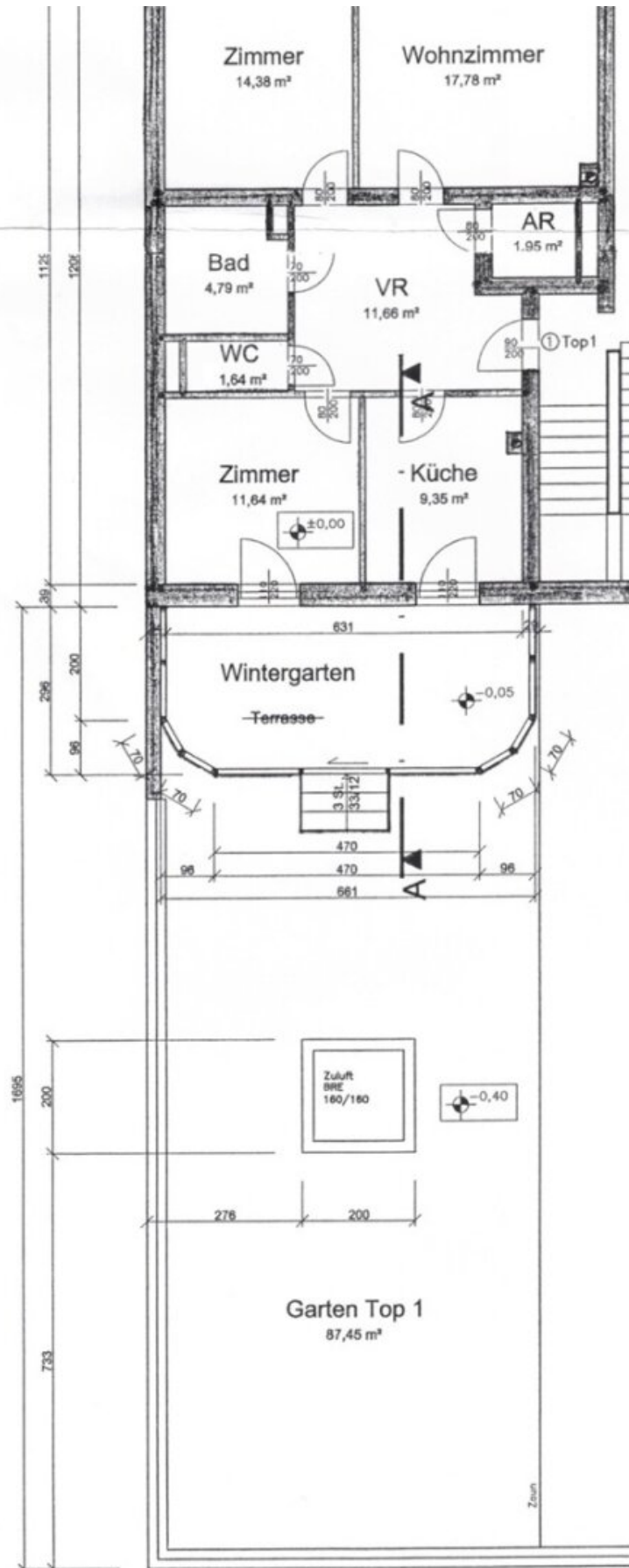












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine komplett sanierte 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung 2024. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf ca. 95 m² Wohnfläche ein modernes, durchdachtes Raumkonzept mit direktem Zugang zum großzügigen Eigengarten mit ca. 88 m² – ein echtes Highlight für Naturliebhaber, Familien oder Ruhesuchende.

Ein weiterer Pluspunkt ist der charmante Wintergarten, der den Wohnbereich harmonisch erweitert und das ganze Jahr über als lichtdurchfluteter Rückzugsort genutzt werden kann.

Diese top-sanierte Gartenwohnung vereint urbanes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl. Der großzügige Garten, der Wintergarten und die moderne Ausstattung machen sie zu einem idealen Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor.

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 96 m²

NFL: ca. 105 m²

Wintergarten: ja (ca. 23 m²)

Garten: ja (ca. 88 m²)

Zimmer: 3

WC: 1

Bad: 1

Lift: ja

Abstellraum: 1

Beschreibung:

1 Vorraum

1 großzügiges Wohn/Esszimmer

1 Wintergarten

1 separat begehbare WC

1 Abstellraum

1 separat begehbare Badezimmer inkl. Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss

2 Schlafzimmer

Ausstattung:

- Parkettböden
- Fliesen in den Nassräumen
- Eigengarten zur exklusiven Nutzung
- hochwertige Armaturen (Villeroy & Boch - Hans Grohe)
- Lichtdurchfluteter Wintergarten mit Zugang zum Garten
- Abstellraum
- Tiefgaragenplatz (nach Rücksprache)
- Kellerabteil, Fahrradraum und Waschküche im Haus

Kosten:

KP: EUR 449.000 ,-

Monatliche Vorschreibung: EUR 452,19 inkl. USt.

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730) oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap