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



Objektnummer: 7320/441

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr: Zustand:

Alter: Wohnfläche:

Nutzfläche: Zimmer: Bäder:

WC: Garten: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1100 Wien

1993

Erstbezug Neubau 95,53 m<sup>2</sup> 104,27 m<sup>2</sup>

3 1 1

87,45 m<sup>2</sup> 2,00 m<sup>2</sup>

C 69,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,24

449.000,00€

209,00 € 121,16 € 45,28 €

## **Ihr Ansprechpartner**



**Boris Bueer** 





















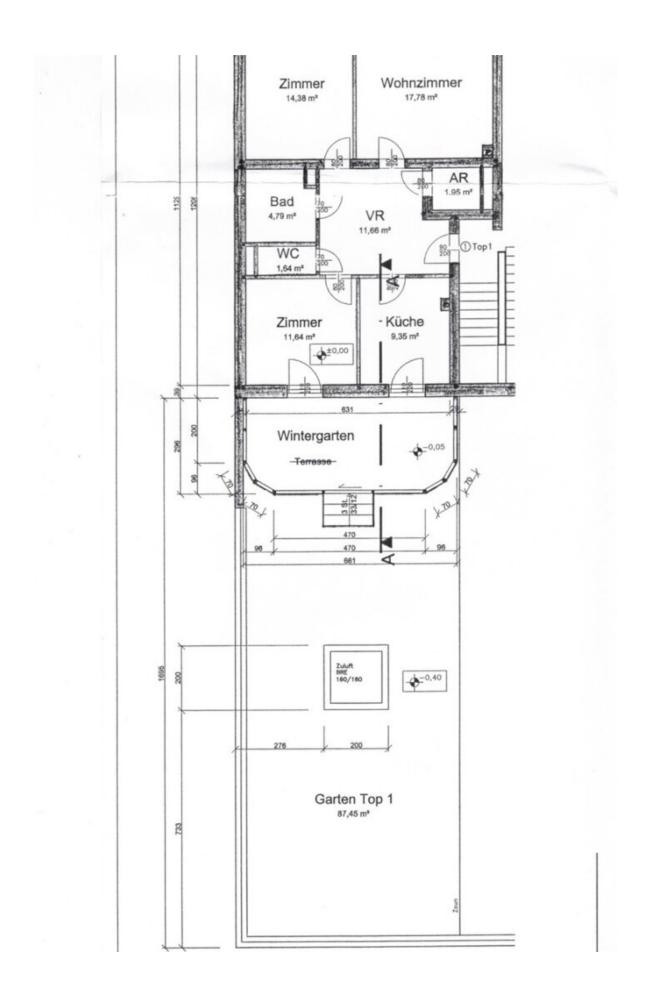












## **Objektbeschreibung**

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 m<sup>2</sup>

NFL: ca. 105 m<sup>2</sup>

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 begehbares WC
- 1 Abstellraum
- 1 separat begehbares 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 Büer unter <u>069919473730</u> 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