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 m²
Nutzfläche:	104,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	87,45 m²
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,40 kWh / m² * 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





















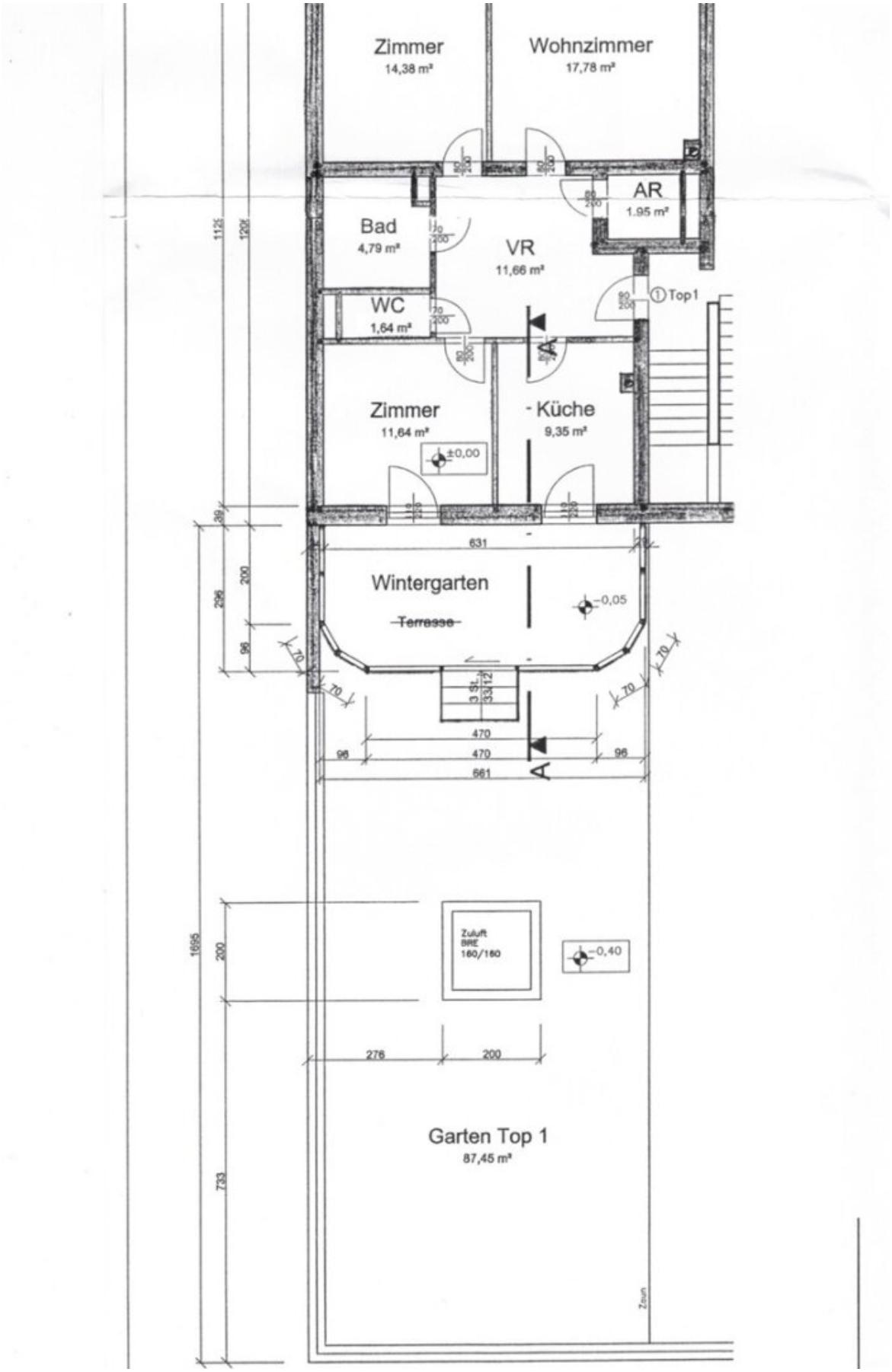











Zimmer
14,38 m²
Wohnzimmer
17,78 m²
AR
1,95 m²
Bad
4,79 m²
VR
11,66 m²
Top 1
WC
1,64 m²
Zimmer
11,64 m²
Küche
9,35 m²
±0,00
631
Wintergarten
Terrasse
-0,05
3 St.
33/12
470
470
661
96
96
70
70
70
70
Zuluft
BRE
160/160
-0,40
276
200
Garten Top 1
87,45 m²
1695
200
733
Zaun

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 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 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