

Schöner geht eine 3Zi-Dachterrassenwohnung nicht!



Objektnummer: 6543

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,55 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	215,94 €
USt.:	21,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

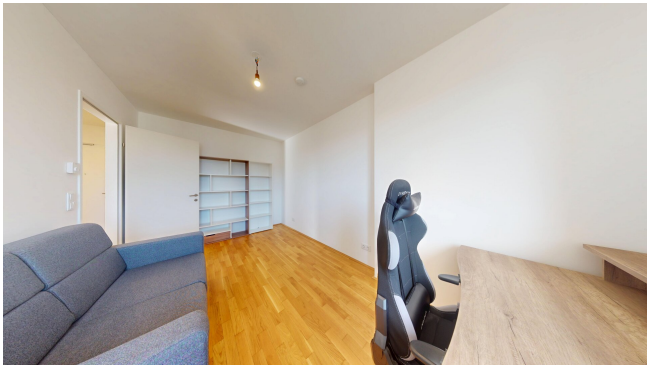
Ihr Ansprechpartner



Mag. Norbert Brigelhuber

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90

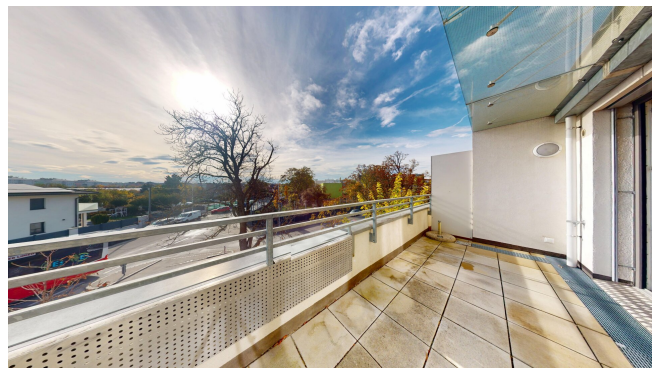


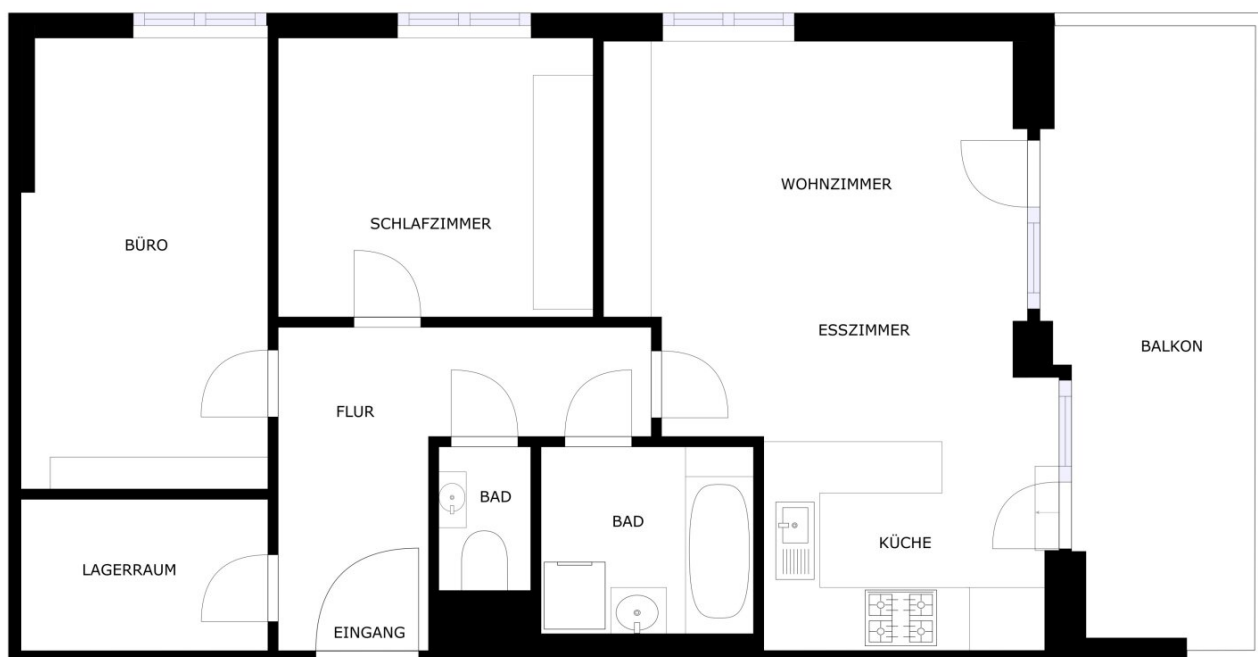












STOCKWERK

ANGABEN OHNE GEWÄHR

Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich vor allem für Paare und Familien, die hohe Qualität, Freizeitwert bei gleichzeitig guter Anbindung und Ruhelage schätzen.

LAGE:

Zeitsparend - zentral gelegen in Kaiserebersdorf und optimal angebunden, Nähe zu Ortskern von Kaiserebersdorf und Alt-Simmering sowie Einkaufszentrum Thürlhof und HUMA Eleven, Bus und Straßenbahn ganz in der Nähe. Super Anbindung zu Flughafen, Autobahnnetz aber auch Innenstadt.

Erholungswert und Lebensqualität - die Freizeit beginnt direkt vor der Tür, Schloß Neugebäude, Naturlehrpfad und Jungbürgerwald fußläufig erreichbar, mit dem Rad in wenigen Minuten auf der Donauinsel. Tolle Nahversorgungs-Infrastruktur, Gastronomie und Gesundheitsversorgung in aufstrebender Umgebung.

OBJEKTbeschreibung:

Effizient und luxuriös - Ideale Raumnutzung mit perfektem Grundriss. Zentral begehbare 3 Zi-Wohnung mit grosszügigem Vorraum, wirklich großem Abstellraum, Arbeits-/Kinderzimmer, Schlafzimmer, separater Toilette mit Handwaschbecken, Badezimmer mit Wanne, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluß, Flur, Wohnzimmer mit offener Küche und hochwertigen Geräten und als Highlight eine wirklich schöne, südseitig ausgerichtete Dachterrasse mit Fernblick. Insgesamt eine wirklich luxuriöse Wohnung, wie man sie selten in Simmering findet.

AUSSTATTUNG:

Wohlempfinden - Die Wohnung präsentiert sich in Erstbezugsqualität und liegt in einem wunderschönen, hochqualitativen Haus. Es wurden sehr hochwertige, widerstandsfähige Materialien verwendet, die sich durch Wohnkomfort und Langlebigkeit auszeichnen. Eichenparkett in den Wohnräumen, Fliesen in Vorraum, Abstellraum, Bad und WC. Elektrische Jalousien bei allen Fenstern. Hervorragende Energieeffizienz durch Niedrigenergie-Bauweise, Klimatisierung (Heizung und Kühlung) mit Wärmepumpe. Deckenheizung/-kühlung erzeugt äußerst angenehmes Raumklima über das gesamte Jahr. Glaserfaseranschluß vorhanden. Sehr großzügige und hochqualitative Allgemeinflächen im Haus wie Lift, Fahrradraum,

Kinderwagenraum, Spielplatz, Tiefgarage. Natürlich ist auch ein schönes Kellerabteil vorhanden.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Lage, die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, die Kompaktheit und Energieeffizienz der Wohnung und die Qualität der verwendeten Materialien und das Klimatisierungssystem angenehmen Wohnkomfort. Das Highlight der Wohnung stellt die grosszügige Dachterrasse mit Fernblick dar. Kurz eine Wohnung mit luxuriösem Ambiente.

Ein Kfz-Stellplatz kann optional im Haus angemietet werden.

Warmwasser und Heizkosten werden monatlich mit den Betriebskosten vorgeschrieben und betragen aktuell inkl. USt € 60,04 bzw. € 73,16.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap