

!! 1140 TOPLAGE - HADERSDORF / Nähe Schloss Laudon
!! Traumhaft-schöne, sehr hochwertig ausgestattete
Dachgeschosswohnung mit Balkon zu verkaufen!



Objektnummer: 5078/190

Eine Immobilie von rené pöllmann immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,44 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,18 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,84 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	839.900,00 €
Betriebskosten:	262,30 €
Heizkosten:	114,24 €
USt.:	56,99 €

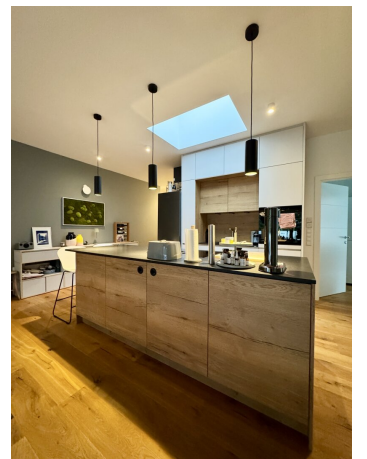
Ihr Ansprechpartner



akad. IM René Pöllmann

rené pöllmann immobilien GmbH
Gauermannngasse 24/Haus 2
3003 Gablitz

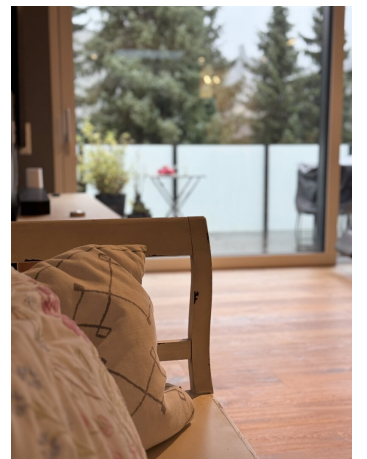
T +43 664 210 55 71
H +43 664 210 55 71







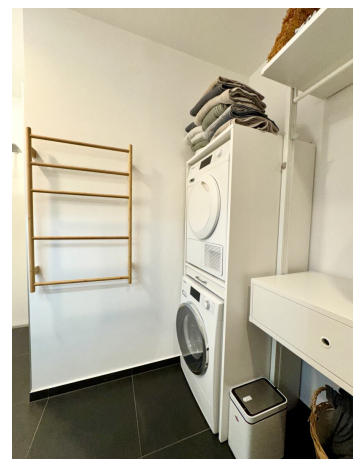
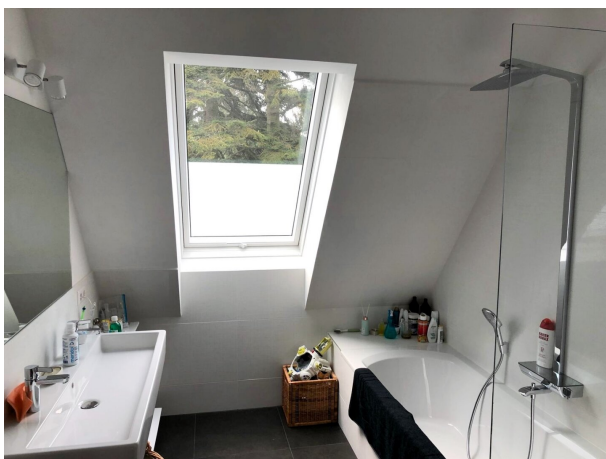




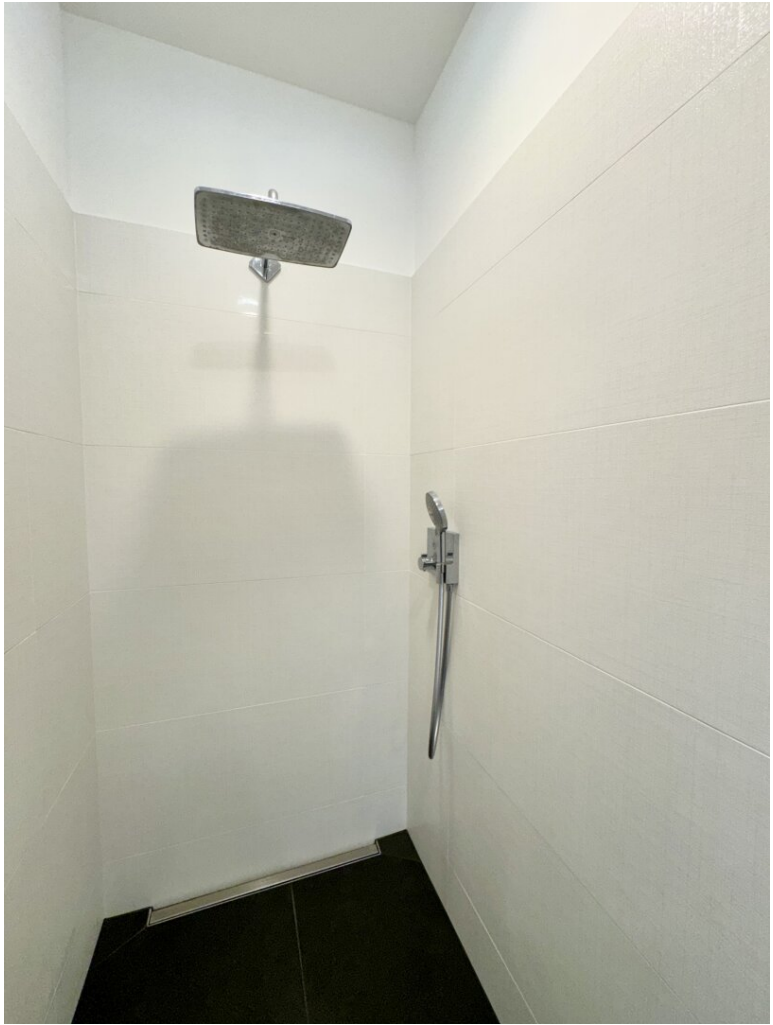


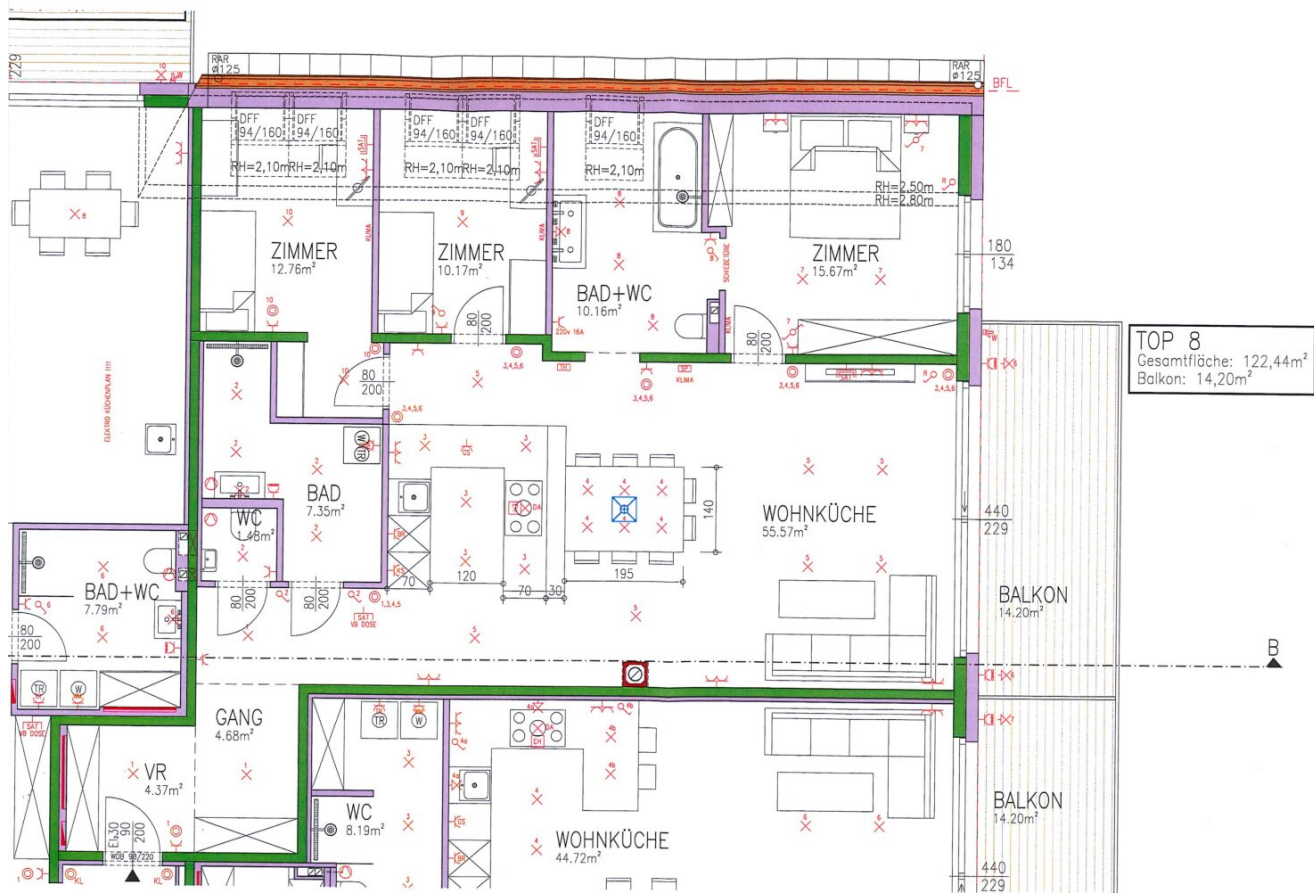












Objektbeschreibung

Diese **moderne 4-Zimmer Eigentumswohnung** liegt im **Dachgeschoss** eines 2019 errichteten Mehrparteienhaus mit **nur 9 Wohneinheiten**. Die Wohnung ist **barrierefrei** mit **Lift** erreichbar.

Über einen geräumigen Vorraum bietet die **122 m² große Wohnung mit Südwestausrichtung** einen **modernen Grundriss** und **hochwertige Materialien**. Über die zentral gelegene **55 m² große Wohnküche** hat man direkten Zugang zu den weiteren **3 Zimmern**, von denen eines direkten Zugang zu einem Bad mit Toilette, Badewanne und Doppelwaschbecken bietet.

Auf dem an den Wohnbereich anschließenden rund **15 m² großen Süd-/Westbalkon**, genießen Sie neben dem **Blick ins Grüne**, vor allem auch Sonnenstrahlen bis zum Abend! Ein weiteres Badezimmer mit offenem Duschbereich, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, sowie einer separaten Toilette beim Vorraum runden das hochwertige Ambiente ab.

Die **offene und qualitätsvolle Küche** mit Kücheninsel und Steinplatte ist u.a. mit Bora-Herd, Bosch- Backofen, Kühl-/Gefrierkombination und Siemens-Geschirrspüler ausgestattet.

Eichenparkett und **Fußbodenheizung** sorgen in allen Wohnräumen für natürliche Behaglichkeit. Dank der großen, dreifach verglasten Kunststoff-Alu-Fenster sowie einem **großen Dachfenster** fällt hier über den ganzen Tag Sonnenlicht ein. **Alle Fenster** sind mit außenliegenden **Raffstores bzw. Jalousien** ausgestattet und der **Balkon** verfügt über eine **elektrische Markise mit Windschutz**. Des Weiteren ist in allen Zimmern die Verrohrung für den Einbau von Klimaanlage sowie im Wohnzimmer eine Verrohrung für einen Kamin im Dach vorbereitet.

Die Wohnung wird über eine **Hauszentralheizung** geheizt. Eine Haus-**SAT-Anlage** und ein **optionaler Tiefgaragenstellplatz (mit Auto-Lift)**, von dem man barrierefrei in die Wohnung gelangt, sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum vervollständigen das Angebot.

Highlights der Wohnung:

- Helle, sehr gut geschnittene Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, wunderschöner - südwestseitiger Balkon mit Grünblick
- hohe Räume
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten

- Ruhige Lage mit Blick und Zugang ins Grüne
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken WC und Fenster 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 separates WC
- **Optional kann käuflich ein Tiefgaragenplatz (mit Auto-Lift!) dazu erworben werden!**
- Kellerabteil & Fahrradraum
- Barrierefrei (Lift vorhanden)
- Fussbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage
- Philips Hue Smart-Lichtsystem

Lage & Infrastruktur:

Genießen Sie es unmittelbar vor der Wohnung in den Wienerwald eintauchen zu können sowie fußläufig Kindergärten, Volksschule, das Schloß Laudon oder das Auhofcenter zu erreichen. Bus, Schnellbahn (**in 12 Min. am Wien Westbahnhof!**) und Autobahnanschluss liegen gleich um die Ecke. In dieser Wohnung können Sie höchste Wohnqualität in ruhiger, grüner Lage und gleichzeitig mit allen Annehmlichkeiten der Stadt in Reichweite genießen.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und stehe Ihnen für Fragen oder eine Besichtigung sehr gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap