

## **3 Wohnebenen - Kleingartenhaus mit Terrasse und Pool**



**Objektnummer: 6559**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedlweg
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

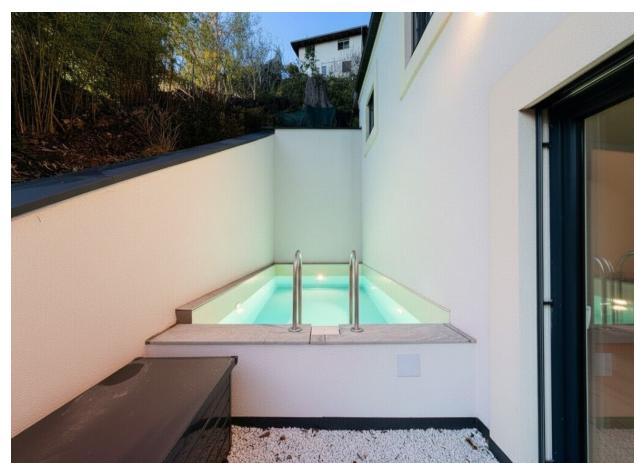


**Manuel Plachner**

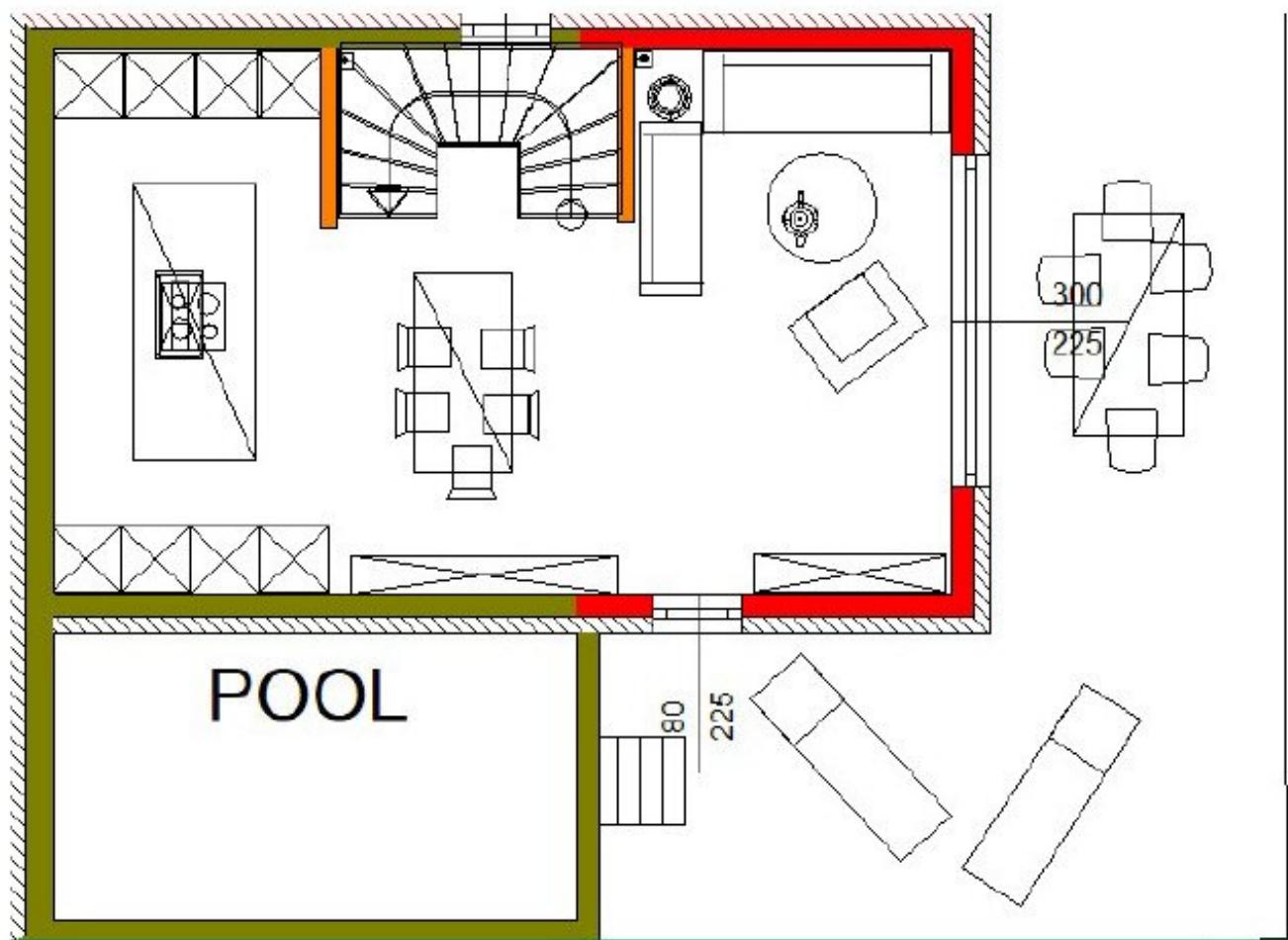
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien



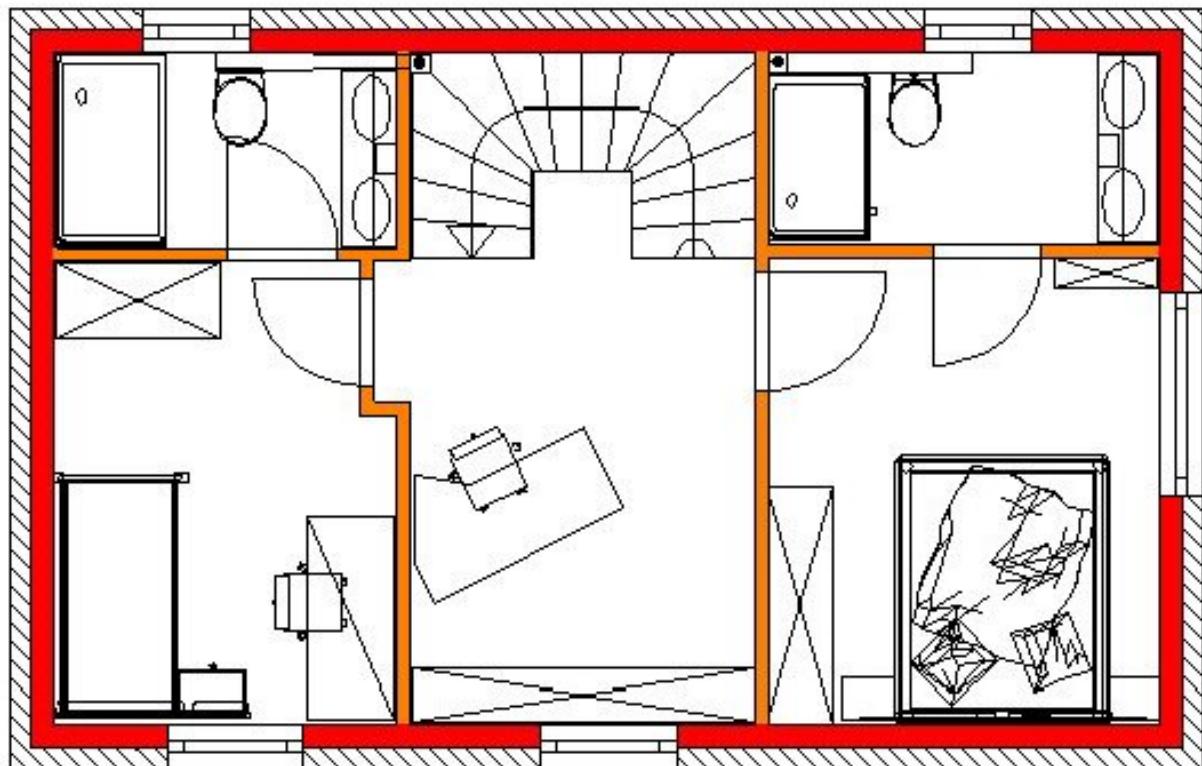




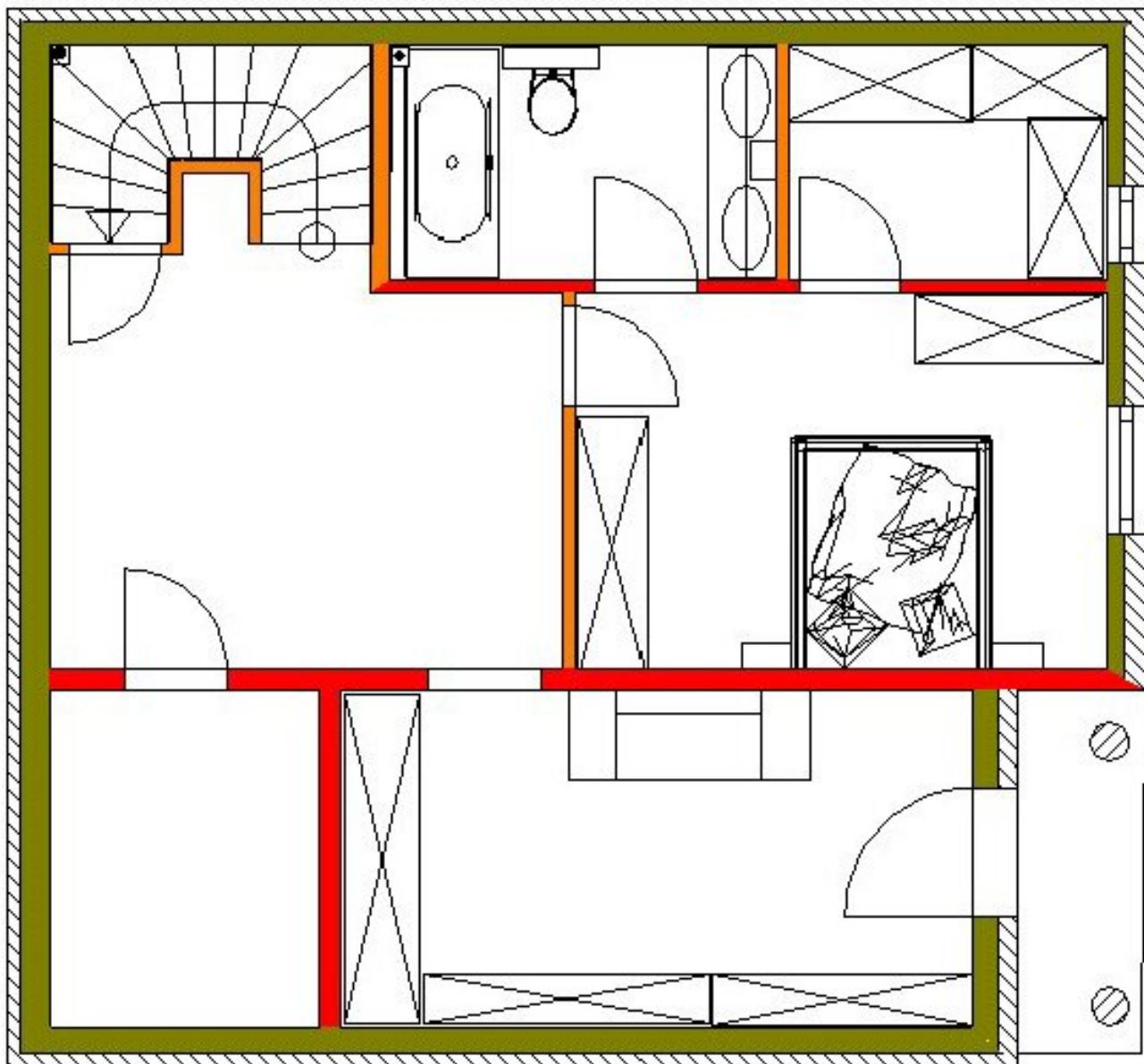
## Erdgeschoss



## Obergeschoss



## Untergeschoss



# Objektbeschreibung

Dieses freundliche Kleingartenwohnhaus, eigentlich vergleichbar mit einer Familienwohnung, präsentiert sich in **Erstbezugs-Zustand**, wurde soeben erst errichtet und befindet sich aktuell im Feinschliff, optimalerweise gleich nach Ihren Vorgaben.

**Wichtig:** der Eigentümer hat sich bereit erklärt, die Farbe der Fassade in WEISS, oder in einer Farbe Ihrer Wünsche streichen zu lassen.

## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Aufgeteilt auf 3 Stockwerke und 4 Zimmer befinden sich auf ca. 125m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt **3 Schlafzimmer** (eines davon auf der Eingangs-/Erdgeschoßebene, zwei weitere im Dachgeschoß), **3 Badezimmer mit 3 Toiletten** (jedes davon angrenzend an ein Schlafzimmer), Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoß, 2 Abstellräume und eine offen gestaltete Küche mit angrenzendem Wohn-/Essbereich und Ausgang auf die 32m<sup>2</sup> große Süd-Ost-Terrasse. Diese hat als kleines Highlight sogar einen **Pool** verbaut.

*Anmerkung:* Bitte beachten Sie, dass manche Räume virtuell eingerichtet wurden, um Ihnen einen besseren Eindruck der jeweiligen Raumnutzungsmöglichkeiten zu liefern.

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.750m

Höhere Schule <4.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.750m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap