# Komplett hof- und südseitige Maisonette mit 115m<sup>2</sup> Eigengarten



Wohnküche leer

Objektnummer: 1619/7893

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

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

Zimmer:3Bäder:1WC:2Terrassen:1

**Garten:** 115,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 2,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 2,00 m<sup>2</sup> \* a 31,41 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Wohnung

Österreich 1140 Wien

Neuwertig

85,00 m<sup>2</sup>

2015

**Kaufpreis:** 598.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

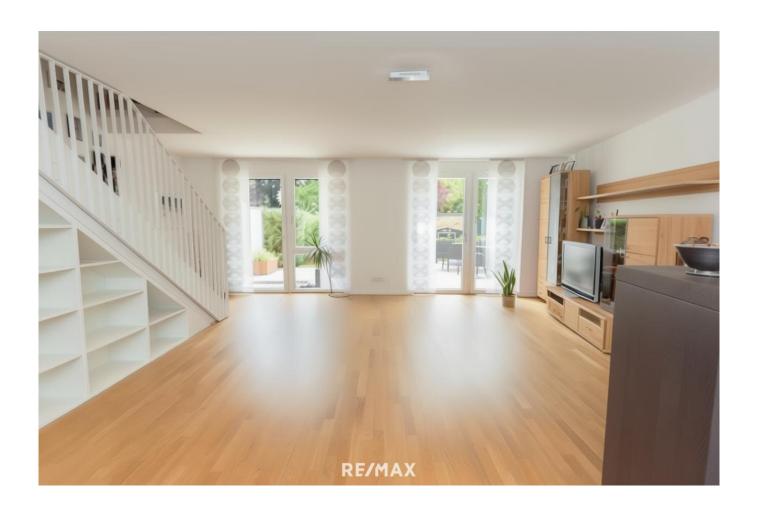
## **Ihr Ansprechpartner**



**Peter Grand (Team Hubert Koller)** 

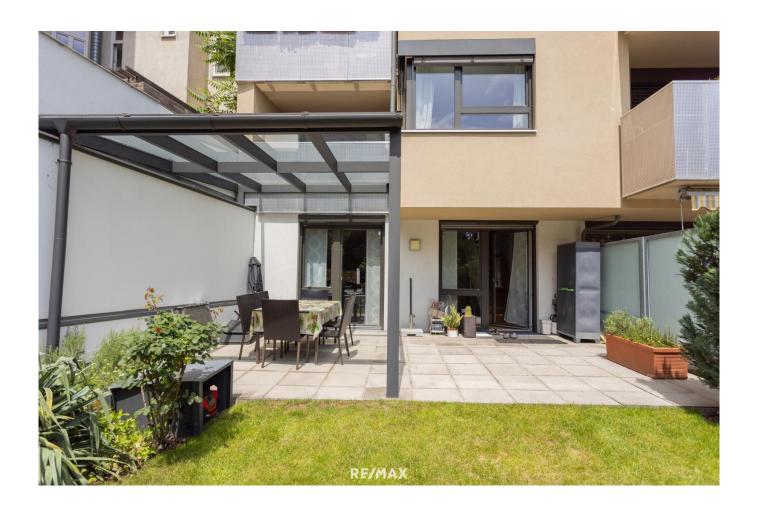
RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH Gentzgasse 13 1180 Wien

H +43 699 1317 3366









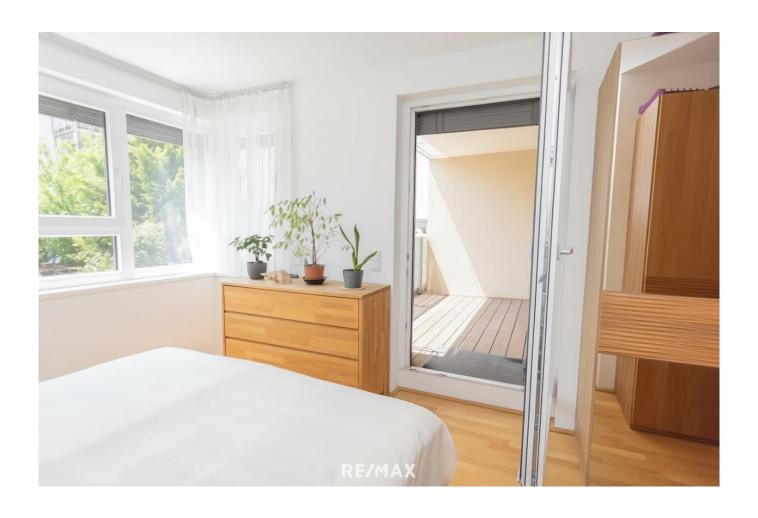


















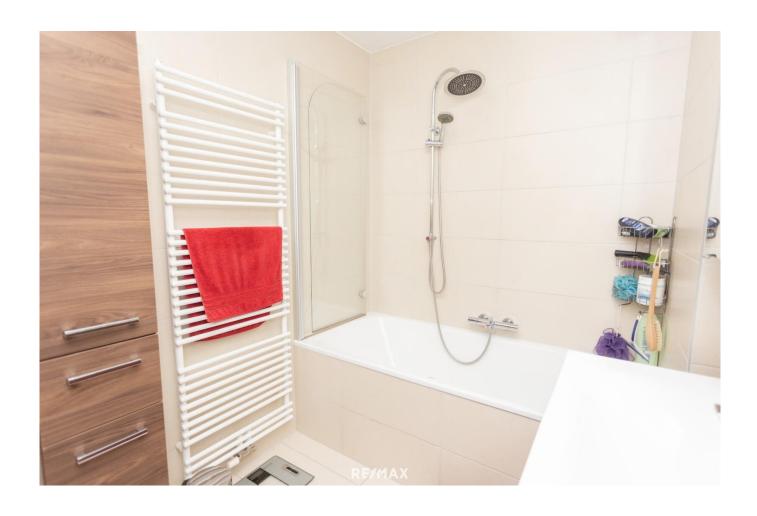




























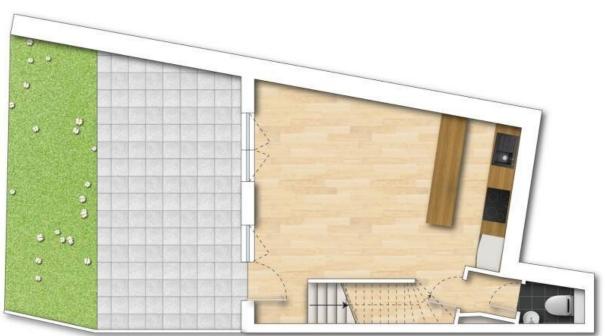






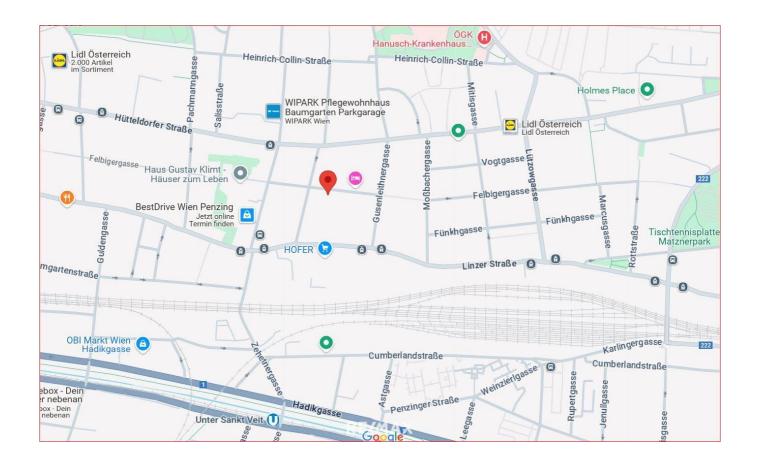












## **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt diese komplett innenhofseitige und süd-seitig ausgerichtete Garten-Terrassen-Maisonette mit 3 Zimmern und einer Loggia im oberen Geschoß und herrlichem Grünblick.

#### Ebene 1

- zentraler Vorraum
- ca. 15 m² großes Zimmer mit Zugang zur ca. 6 m² großen, südseitigen Loggia mit Gartenblick
- ca. 9 m² großes Zimmer,
- Bad
- Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss

#### Gartengeschoß-Ebene

- ca. 40,5 m² große, hofseitige Wohnküche mit Zugang zu Terrasse und Garten
- ca. 27 m² große, hofseitige Süd-Terrasse
- ca. 115 m² großer, hof- und südseitiger Eigengarten

Ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Garage steht ebenfalls zur Verfügung; Kaufpreis: EUR 28.000,-

#### Highlights:

- Wohnung komplett hof- und südseitig
- südseitiger Garten mit teilweise überdachter Gartenterrasse
- Alu-Glas-Terrassenüberdachung
- Gartenbewässerungsanlage und Mähroboter
- südseitige Loggia mit Blick in den Garten
- Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung)
- Einzelraumthermostate
- Belüftungssensor
- Garagenplatz im Haus
- Baujahr 2015
- umfassende Material- und Ausstattungs-Dokumentation liegt vor

#### Lage:

- U4 Unter St. Veit ca. 10-12 Gehminuten entfernt bzw. in 7 min. mit dem Bus erreichbar
- Straßenbahnlinie 49 Richtung S-Bahn Breitensee und U3 Hütteldorfer Straße in Gehweite
- Straßenbahnlinie 52 in Gehweite
- Busstationen 47A (Richtung U4 Unter St. Veit) und 49E in Gehweite
- umfassende Einkaufsmöglichkeiten auf der Hütteldorfer Straße und Linzer Straße (Eurospar, Lidl, Hofer)

- Hanusch-Krankenhaus ca. 700m entfernt
- tolle Anbindung an das Radverkehrsnetz Wientalradweg schnell erreichbar direkte Radverbindung zu: Lainzer Tiergarten, Schönbrunn, Naschmarkt, Ring

Monatsvorschreibung:

Betriebskosten allgemein: EUR 258,32

Rücklage: EUR 110,87

Gesamtvorschreibung: EUR 369,19

Betriebskosten Garage: EUR 24,62

Rücklage Garage: EUR 3,03

Gesamtvorschreibung Garage: EUR 27,65

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.500m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.500m

## Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap