Ideales Vorsorgeprojekt in 1100, Rustenfeld | 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse



Wohnzimmer mit Terrasse

Objektnummer: 1609/46642

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2018
Wohnfläche:	72,52 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	430.800,00 €
Betriebskosten:	175,50 €
USt.:	17,55 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. M. Lina Kuchenbecker

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +43 1 9971000
H +43 650 751 5651

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

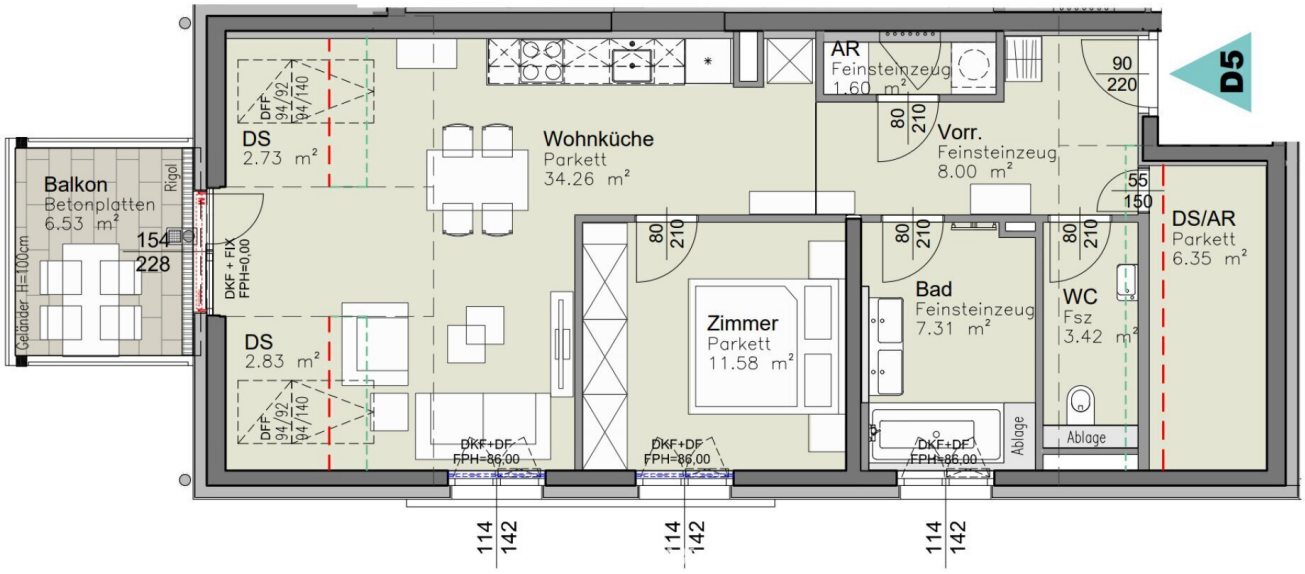

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


D5
Balkon
Betonplatten
6.53 m²
Rigol
Geländer H=100cm
154
228
DS
2.73 m²
DFF
94/92
94/140
DKF + FIX
FPH=0,00
DS
2.83 m²
Wohnküche
Parkett
34.26 m²
AR
Feinsteinzeug
1.60 m²
80
210
Vorr.
Feinsteinzeug
8.00 m²
90
220
55
150
DS/AR
Parkett
6.35 m²
Zimmer
Parkett
11.58 m²
Bad
Feinsteinzeug
7.31 m²
WC
Fsz
3.42 m²
Ablage
DKF+DF
FPH=86,00
114
142

Objektbeschreibung

FAST FACTS: EIGENTUM | SIEDLUNG RUSTENFELD | DACHGESCHOSS mit LIFT | WOHNFLÄCHE ca. 72,25 m² | BALKON ca. 6,53 m² |2 ZIMMER | PKW STELLPLATZ OPTIONAL VERFÜGBAR | KELLERABTEIL | Kaufpreis EUR 359.000,00 zzgl. Ust. |

In einem modernen **Neubau aus dem Jahr 2018** gelegen, erwartet Sie hier eine Dachgeschoss-Wohnung, die nicht nur mit **Top Energiewerten** überzeugt, sondern mit **Fahrradabstellraum, Kellerabteil** ein ideales Gesamtpaket bietet, welches um einen **Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage** ergänzt werden kann!

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche** von **rund 72,25 m²** und der südseitig ausgerichtete **Balkon** bietet mit **rund 6,53 m²** einen entspanntem Ausblick und den idealen Platz um den Morgen mit einem Kaffee zu beginnen oder den Abend entspannt ausklingen zu lassen.

Vom Vorraum aus erreichen Sie die **separate Toilette mit Handwaschbecken**, sowie das **Badezimmer mit Doppel-Waschbecken, Handtuch-Heizkörper und Badewanne**.

Insgesamt **zwei Abstellräume** stehen ebenfalls zur Verfügung. Praktischerweise befindet sich in einem Abstellraum der **Anschluss für die Waschmaschine**, somit können Sie Waschmaschine und Wäschetrockner effizient verstauen.

Das **Schlafzimmer** verfügt über eine Fläche von **rund 11,58 m²** und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Schrankverbau.

Die **Wohnküche** bietet eine Fläche von **rund 34,26 m²** und bietet ausreichend Platz für die persönliche Einrichtung und Gestaltung. Der geschmackvolle **Küchenverbau** bietet eine Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. **Ceran-Kochfeld, Backoffen, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach.** Alles ist vorhanden und dem entspannten Kochen steht nichts mehr im Weg.

In der gesamten Wohnung ist eine **Fußbodenheizung** verbaut und die hervorragenden Energiewerte und eine **Energieklasse B bzw. A+** sorgen auch in Zukunft für nachhaltiges Wohnen und schonen Ihren Geldbeutel!

M**oderne Fenster mit Doppelverglasung** sorgen für angenehme Ruhe und ein **außenliegender Sonnenschutz** rundet das Gesamtpaket ab. Das **Nachrüsten einer Klimaanlage** mit Split-Gerät wurde bei der Errichtung bereits eingeplant und wäre Ihrerseits jederzeit möglich!

Die **hauseigene Tiefgarage** mit **PKW-Stellplatz** sorgt für kurze Wege und neben dem **Fahrradabstellraum** steht auch ein großzügiges **Kellerabteil** zur Verfügung.

Der **PKW-Stellplatz** wird zu einem **Kaufpreis von EUR 25.000** angeboten und kann gemeinsam mit der Wohnung erworben werden.

Umgeben von Natur haben Sie hier eine ideale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel der Stadt Wien. Die Buslinie 226 und 227 bringen Sie in nur wenigen Stationen zur U1 Oberlaa. Der Badeteich Leopoldsdorf ist nach einem kurzen Spaziergang zu erreichen und bietet ein ausgezeichnetes Freizeitangebot. Auch die erste Einkaufsmöglichkeit findet sich in unmittelbarer Umgebung.

Raumaufteilung

- Vorraum

- Separate Toilette mit Handwaschbecken

- Badezimmer mit Badewanne und Handtuchheizkörper

- Zwei Abstellräume

- Schlafzimmer

- Wohnküche

- Balkon

Ausstattung

- Hochwertige Fliesen & Parkett

- Handtuchheizkörper im Badezimmer

- Fußbodenheizung

- Waschmaschinen Anschluss im Abstellraum

- Gegensprechanlage

- Raumthermostat

- Moderne Fenster mit Doppelverglasung

- Außenliegender Sonnenschutz

- Kellerabteil

- PKW Stellplatz optional verfügbar

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap