

Stilvolle, großzügige Neubauwohnung in Wiener Bestlage



Wohnzimmer

Objektnummer: 1684/216

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 132,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,69
Kaufpreis:	899.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.421,43 €
Betriebskosten:	313,30 €
USt.:	31,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien













Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses. Der Hauszugang ist videoüberwacht.

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Vorraum, einen Garderobenbereich, eine **komplett ausgestattete Küche** inklusive Doppeltür-Kühlschrank und leistungsstarker Dunstabzugshaube, ein **großes Wohnzimmer mit Balkon in den Innenhof** sowie einem **französischen Balkon zum Platz** hin, **drei Schlafzimmer** und **zwei Badezimmer mit WC**.

Eines der Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und Bidet ausgestattet, das zweite mit einer Dusche und einem Handwaschbecken.

Als Bodenbeläge wurden hochwertiges Echtholzparkett und Keramikfliesen gewählt. Das Haus ist an die Fernwärme angeschlossen, die Beheizung erfolgt über Radiatoren.

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichnetem Zustand und ist sofort bezugsbereit. Ihre Großzügigkeit (**Wohnnutzfläche ca. 140 m²**), die vorhandenen Freiflächen, die beeindruckende **Raumhöhe von drei Metern**, die großen modernen **Qualitätsfenster** mit Isolierverglasung sowie die exklusive Lage bieten höchsten Wohnkomfort – eine perfekte Kombination aus Ruhe, Grünraum und urbanem Lebensgefühl.

Lage

Die Wohnung liegt **im Herzen des prestigereichen 18. Bezirks – Währing** –, direkt gegenüber dem Albert-Dub-Park. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Kindergärten und Schulen, Ärzte und Apotheken, Supermärkte, Restaurants, Parks und Grünflächen.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung wird durch Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Linien gewährleistet. Die Fahrt in die Wiener Innenstadt dauert lediglich rund **20 Minuten**, ebenso wie in den Wienerwald mit seinen zahlreichen Spazierwegen, Heurigen und Sehenswürdigkeiten.

In der Nähe besteht die Möglichkeit, einen Garagenplatz anzumieten; zudem gibt es stets ausreichend öffentliche Parkplätze.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich persönlich von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap