

**Erstbezug in exklusiver Lage: Luxus-Wohnung mit 4
Zimmern, 2 Garagen und hochwertiger Ausstattung in
1180 Wien!**



Objektnummer: 1281

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	115,37 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	130,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

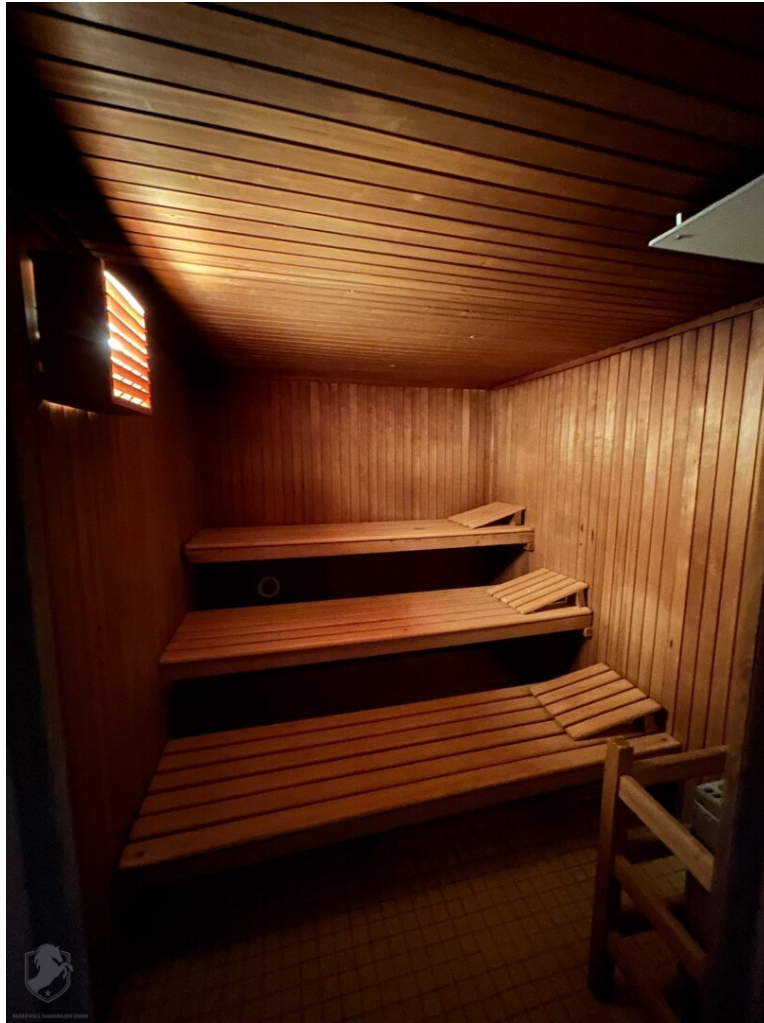












Objektbeschreibung

Willkommen im neuen Zuhause in 1180 Wien! Hier erwartet Sie eine traumhafte Etagenwohnung, die alles bietet, was das Herz begehrt. Auf insgesamt vier Zimmern können Sie sich auf ca. 115,37 m² Wohnfläche frei entfalten und Ihren individuellen Wohnraum verwirklichen.

Das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos der Erstbezug nach Renovierung!.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über zwei Bäder und zwei WCs – ein Luxus, den man selten in Wohnungen findet. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett sorgen für ein elegantes Ambiente und verleihen der Wohnung einen zeitlosen Charme.

Ein weiteres Highlight ist die moderne Gasheizung in Verbindung mit einer Fußbodenheizung. So haben Sie immer die perfekte Wohlfühltemperatur in Ihren vier Wänden. Die bereits eingebaute Einbauküche rundet das Angebot ab und macht die Wohnung zu einem sofort bezugsfertigen Traumobjekt.

Selbstverständlich verfügt die Wohnung über einen Personenaufzug, der Ihnen das lästige Schleppen von Einkäufen oder Kinderwagen erspart. Auch für Ihre Autos ist gesorgt – mit zwei Garagenstellplätzen haben Sie immer einen sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge.

Gemeinschaftspool mit Sauna

Die Verkehrsanbindung ist optimal – mit Bus und Straßenbahn erreichen Sie schnell und bequem alle wichtigen Ziele in Wien. Auch die unmittelbare Nähe zu Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkten und Bäckereien macht diese Wohnung zu einem perfekten Wohnort für Familien.

Erleben Sie die Vorzüge dieser traumhaften Etagenwohnung selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem Wohnraum in 1180 Wien begeistern und werden Sie Teil einer exklusiven Nachbarschaft. Wir freuen uns auf Sie!

We have reduced the price.

Now it costs only 998.000€.

The 2 parking spaces cost 35.000€ each

The furniture costs 60.000€

The apartment has an area of 115m² plus 10m² balcony, total 125m². It consists of 3 bedrooms, living room, kitchen, 2 bathrooms and a toilet.

The apartment was completely renovated in the summer of 2023. The entire sanitary system was changed (water supply, sewerage, WC, gas pipes, central heating) and from heating with radiators it was switched to underfloor heating.

Air conditioning was installed in all 3 bedrooms plus in the living room / kitchen. There are separate thermostats in all the rooms, so you can adjust different temperatures in the rooms as desired.

We have A high-quality parquet floor throughout the apartment, with the exception of the bathrooms where there are tiles.

The bathrooms and toilet were completely modernized with furniture, mirror, toilet and shower, all from Villeroy&Boch.

The kitchen is fully equipped with high-quality Miele appliances, and the worktop is made of granite. Only the furniture and kitchen equipment cost over 50,000 euros.

The windows have been replaced with new ones. We have windows with 3 rows of very good quality glass. The blind shades have also been changed and are electric operated with the remote control.

The apartment is fully furnished: very high quality table and chairs, living sofa from import, TV, electric fireplace in the living room.

In the bedroom we have a double bed with very good quality nightstands, imported from Germany, plus a very generous-sized wardrobe (cost over 5,000 euros just for the wardrobe). The entrance door has been changed, it is fireproof with a metal layer on the inside, it is an elegant door of superior quality.

The apartment also has a storage box of approx. 8-10 m², 2 parking spaces in the underground garage with an elevator that leads from the garage directly to the door of the apartment.

The residential complex has two swimming pools: one for children and one for adults, plus a sauna with shower, etc.

There is a car wash that can only be used by owners, free of charge. The apartment is a rarity because there are few apartments in Vienna that have a swimming pool plus a wonderful view/panorama from the window. You can see the Potzleinsdorf park plus whole Vienna, it's something unique.

By car, it takes only 18 minutes to the center of Vienna.

There is a bus just 2 minutes from the apartment, schools and Kindergartens nearby. The American High School is just 5 minutes away by car.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap