

## Familien Paradies im Grünen



**Objektnummer: 1023**

**Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	119,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,82 €
<b>USt.:</b>	19,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Köszali**

Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.  
Aufeld 35

31

H

G

V



IMMOBILIEN  
Köszöntő



IMMOBILIEN  
Köszöntő



IMMOBILIEN  
Köszöntő



IMMOBILIEN  
Köszali



IMMOBILIEN  
Köszali



IMMOBILIEN  
Köszali



**K** IMMOBILIEN  
Köszali



**K** IMMOBILIEN  
Köszali



**K** IMMOBILIEN  
Köszali





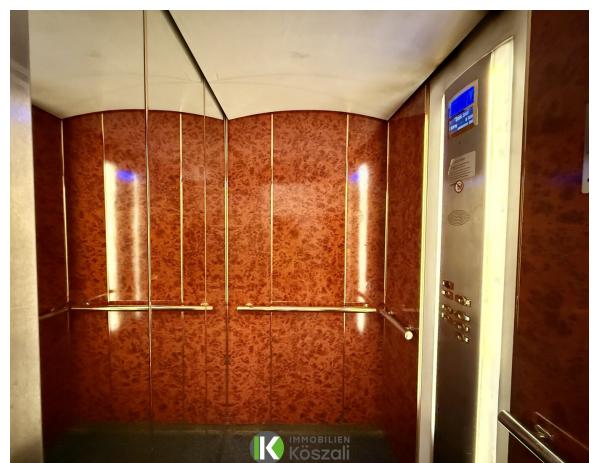
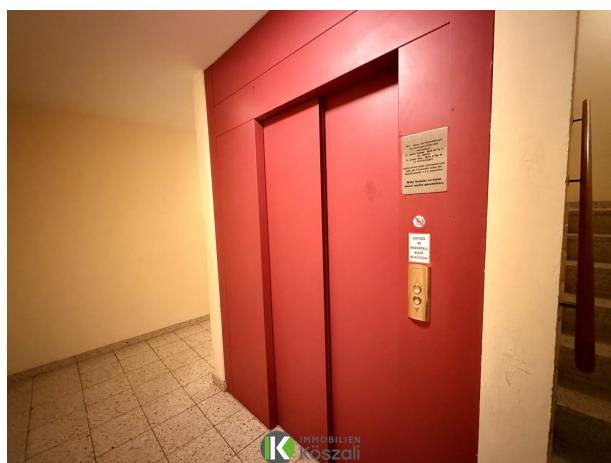
**K** IMMOBILIEN  
Köszali



**K** IMMOBILIEN  
Köszali

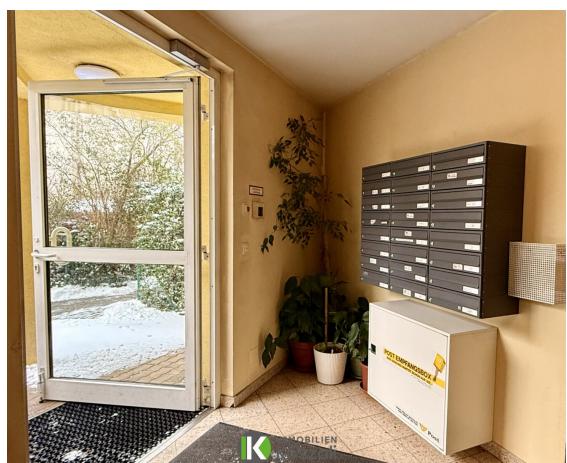


**K** IMMOBILIEN  
Köszali





**K** IMMOBILIEN  
Köszali





IMMOBILIEN  
Koszali



Exposition, nicht maßstäblich



# Objektbeschreibung

## Familien Paradies im Grünen - herrliche Lage am Fuß des Wilhelminenberges

In wirklich seltener **Villenlage** empfängt diese gepflegte **4-Zimmer-Wohnung** ihre neuen Bewohner. Sie bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort, kombiniert mit der Nähe zur pulsierenden Stadt. Mit einer großzügigen **Fläche von 99,8 m<sup>2</sup> plus einer Loggia mit 5,55 m<sup>2</sup>** finden Sie hier ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die **moderne und neuwertige Wohnküche** lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während die **Loggia** mit einem herrlichen **Grünblick** ein idealer Ort für entspannte Stunden ist. Zusätzlich bietet ein **Erkerzimmer mit Wintergartencharakter** viel Raum und Licht zum Wohlfühlen an! Bequem gelangen Sie mit Ihrem Fahrzeug in die **Garage zu ihrem eigenen Stellplatz** und ebenso bequem direkt zur ihrer Wohnung.

In hervorragend erreichbarer und sehr ruhiger Lage **am Rande des grünen Gürtels von Wien** genießen Sie den Vorteil der Nähe zur Stadt, aber auch der unmittelbaren Nähe zu Grün und Ruhe. Die **sehr gute Infrastruktur** überzeugt: fast direkte Anbindung an die Linien 2,10,46A,46B vor dem Haus, die U Bahn in rd. 10 min zu Fuß erreichbar, Kindergarten, Schulen, Parks in der Nähe, in kurzer Entfernung Einkaufsmöglichkeiten und, und, und..... perfekter geht es kaum.

Diese Wohnung überzeugt weiters durch:

**Gepflegte und teilweise neuwertige Ausstattung:** Fliesen und Parkett für ein angenehmes Wohnambiente, **neues Bad komplett saniert** mit Wanne samt Duschfunktion, Waschmaschine und Trockneranschluss, **Handtuchheizkörper**, neues und saniertes WC, **neuwertige Wohn Küche** (rd. 2 Jahre alt) mit moderner Einrichtung und glatten Fronten

**Komfort:** Zentralheizung mittels **Fernwärme**, Sicherheitseingangstür, moderne Kunststofffenster mit Beschattung, **Loggia** mit wohnlichem WPC Bodenbelag, eigener **Garagenstellplatz**, Kellerabteil

**Barrierefreier Zugang:** moderner und großer **Personenaufzug** vorhanden, ebener Zugang zu Haus und Wohnung

**Ostseitige Loggia:** Genießen Sie die Morgensonne!

**Allgemeines Angebot in der Wohnhausanlage:** Wasch- und Trockenraum, Gemeinschaftsraum, Indoorspielplatz, Kinderspielplatz, Fahrradraum, Kinderwagenraum, eigener Bereich für Müll, Garage mit direktem und bequemen Zugang zu den Wohnungen

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für junge Familien oder Paare, die Ruhe und Natur

schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

**Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern Sie für weitere Informationen Ihr persönliches Exposé an!**

**Ihr Service Team von Immobilien Köszali**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap