

**Helle Terrassenwohnung in Ruhelage Nussdorfs,
exzellenter Zustand, barierrefreier Zugang, 2
Garagenplätze**



Wohnesszimmer mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse

Objektnummer: 5045/802

Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,09 m ²
Gesamtfläche:	123,09 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	15,68 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	219,56 €
USt.:	21,96 €

Ihr Ansprechpartner

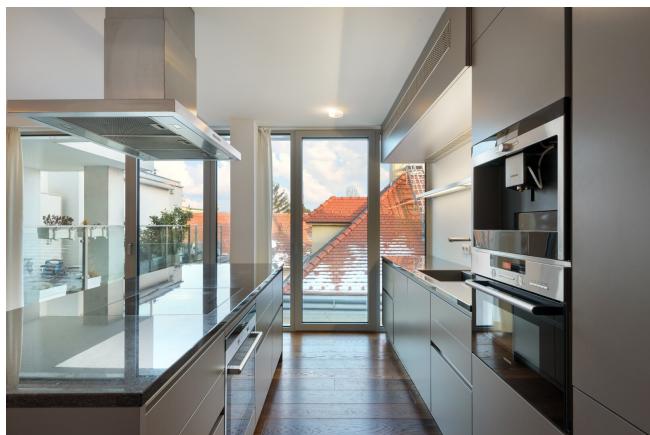


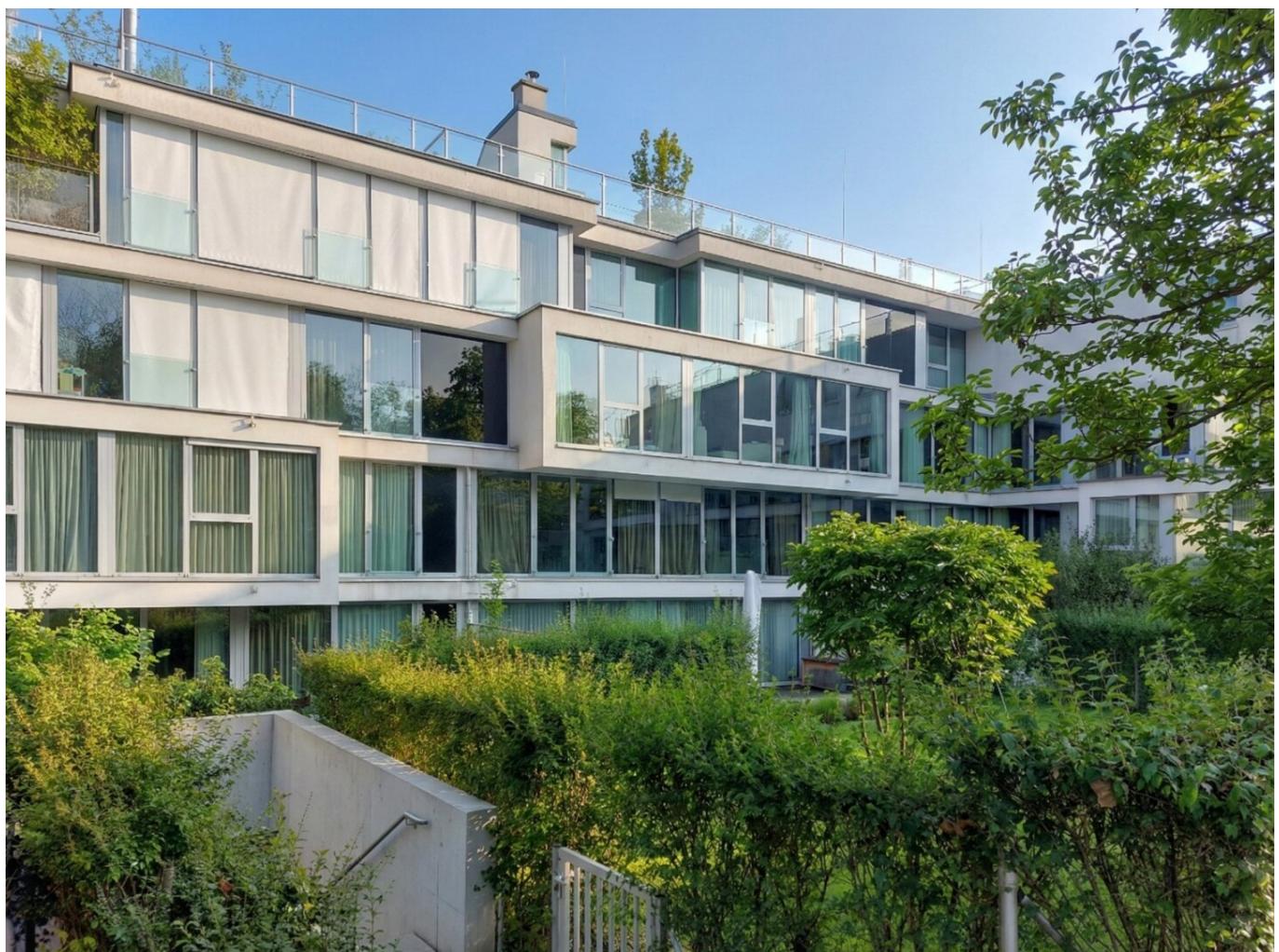
Katrin Erhart

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria-Theresien-Straße 19 / 22
1090 Wien

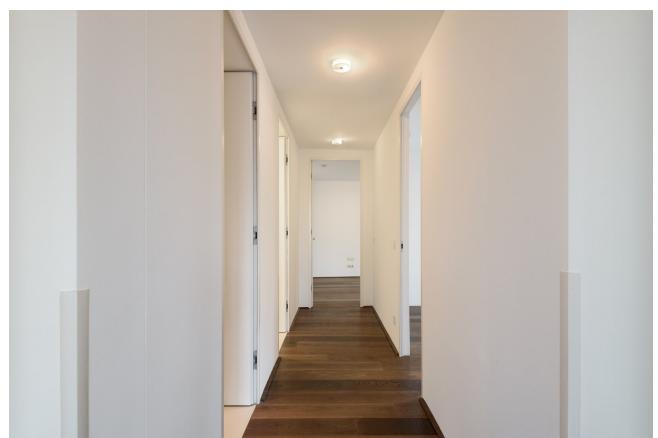
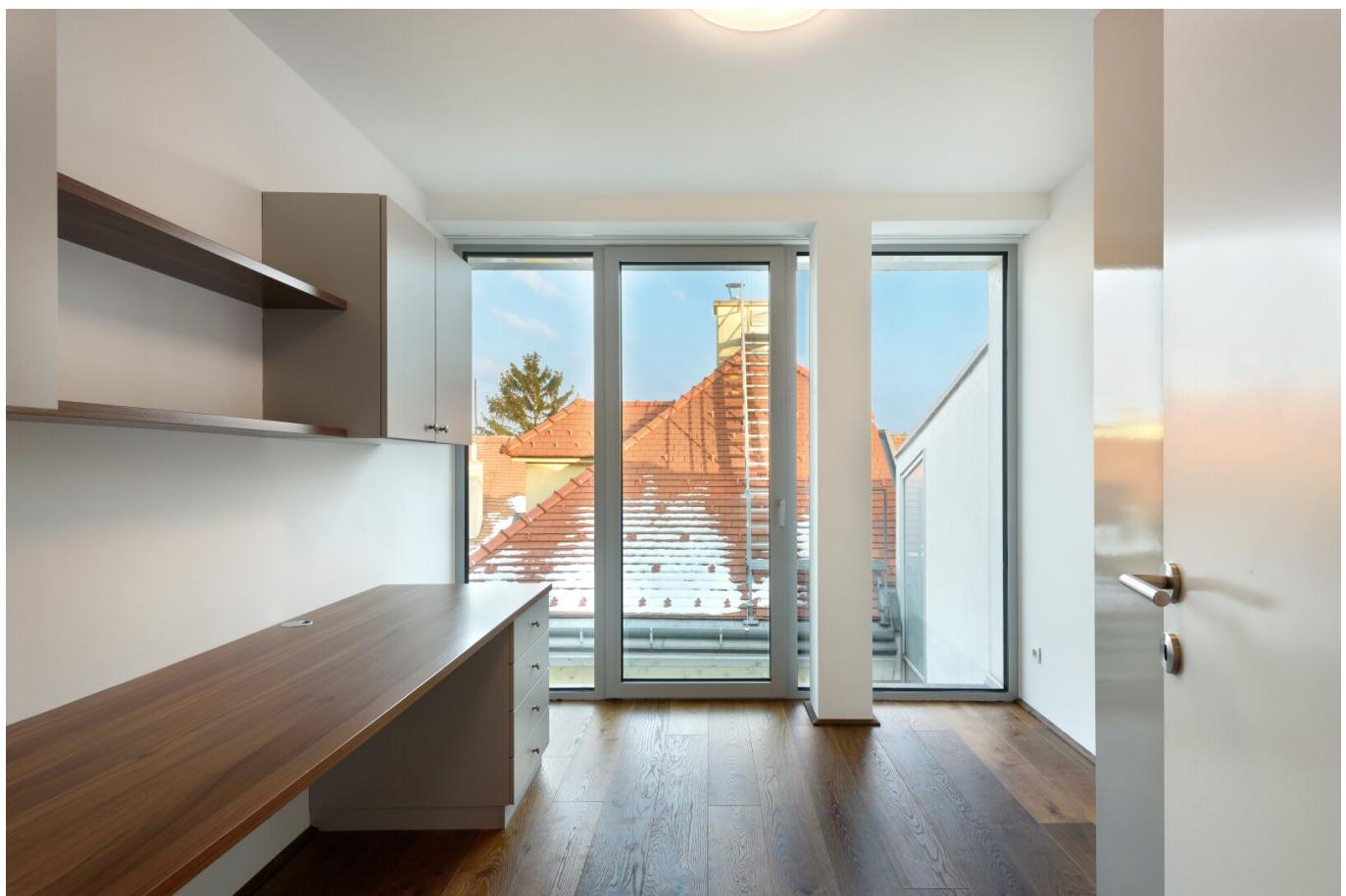
T + 43 6991 292 0650
H + 43 6991 292 0650

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung im 3. Stockwerk (letztes Liftgeschoss) besticht durch raumhohen Verglasungen, einer offenen Wohnküche und einer süd-ostseitigen Terrasse. Raumhohe Türen, Klimaanlage, elektrische Aussenbeschattung, elegante Holzdielenböden und vieles Mehr sind nur einige der Ausstattungsmerkmale dieser modernen Wohnung. 2 Garagenplätze in der hauseigengen Garage können zusätzlich erworben werden.

Das Apartment mit einer Größe von ca. 123,09 m² Wohnfläche und der ca. 15,36 m² großen Terrasse verfügt über folgende Raumaufteilung:

- Zentraler Vorräum
- Wohn- & Eßzimmer mit offen gestalteter Wohnküche (ca. 45m²) und Ausgang auf eine langgestreckte süd-ostseitige, holzgedeckte Terrasse (ca. 15,36m²),
- 3 Schlafzimmer (ca. 11, 15 & 16m²), davon eines mit direkt begehbarer Schrankraum und Duschbad mit Doppelwaschbecken & WC,
- ein 2. Badezimmer mit Wannen- & Duschbad mit Doppelwaschbecken & WC
- Abstellraum mit Waschmaschinen- & Trockneranschluß
- separates Gäste-WC

Ausstattungsdetails:

- komplett ausgestattete Einbauküche
- eingerichteter begehbarer Schrankraum
- hochwertige Tischlereinbauten in den Schlafzimmern

- Klimaanlage
- Raumhohe Verglasungen mit 3-fach Isolierglas und Sonnenschutzbeschichtung
- Aussenliegende Beschattungen mit Sonnen- und Windsensor
- Vorhangschienen an allen Portalen
- Alarmanlage mit Türkontakten und Bewegungsmeldern
- Busgesteuerte Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wandbündige Innentüren und Eingangstüre mit 240 cm Durchgangslichte
- Elektrische Handtuchwärmer in den Bädern
- Anschlüsse von Telekabel und SAT
- Sanitärausstattung Lineabeta, Ritmonio, Villeroy & Boch und Laufen
- Abluftsteuerung in den Bädern über Hygrostat
- Abluftsteuerung in den WCs über Nachlaufrelais mit Schalenabsaugung
- Ein Kellerabteil von 8,74 m² Fläche als Eigentumszubehör, ein weiteres Kellerabteil mit ca. 6,94 m² zur dauerhaften Nutzung beide eingerichtet mit Schränken
- Die Aufbereitung von Warmwasser und Heizwasser erfolgt zentral

Der Aufzug verbindet die Wohnung mit der Garage barrierefrei. Zwei Garagenstellplätze (Stapelparker nebeneinander) können um je Euro 30.000,- erworben werden.

Ein ca. 275m² großer allgemeiner Aussenbereich mit Sitzgelegenheiten steht den Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

Lage: Im historischen Kern des Weinorts Nussdorf in einer ruhigen Nebengasse unterhalb der Nussorfer Weinberge gelegen. In wenigen Gehminuten erreicht man Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und eine Haltestelle der Linie D.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap