LEBENSQUALITÄT PUR: 4-Zimmer-Wohnung mit privater Dachterrasse und wunderbarem Grünblick



Bad ca. 13,50 m² WNFL

Objektnummer: 5547

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	135,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	30,00 m²
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	344,88 €
USt.:	34,49 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

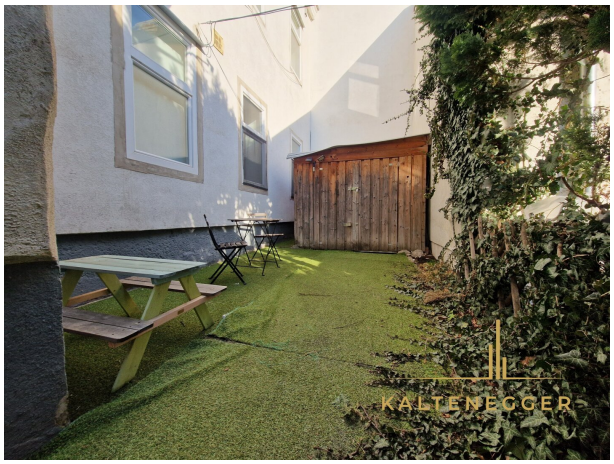

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

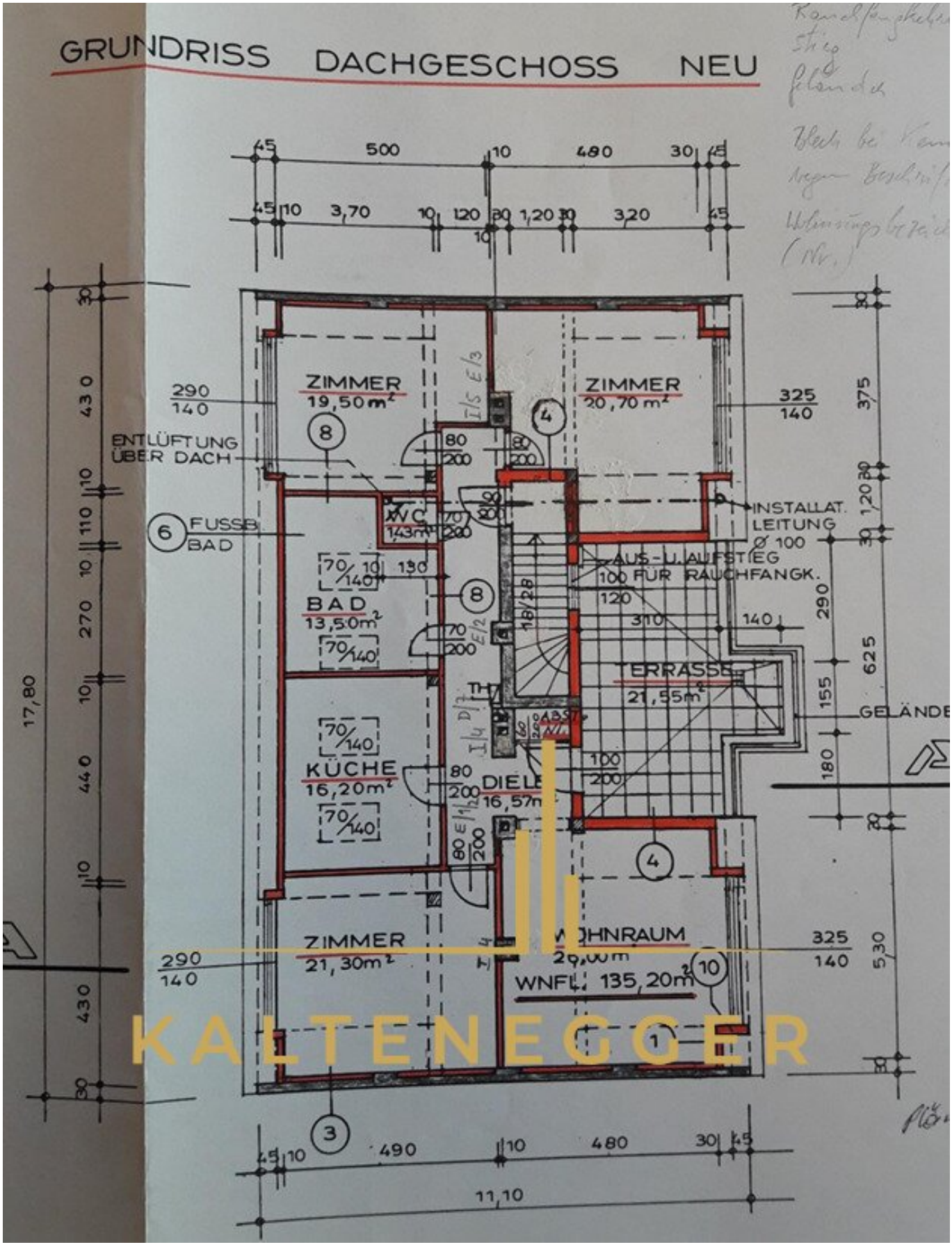

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


GRUNDRISS DACHGESCHOSS NEU
ZIMMER
19,50 m²
ZIMMER
20,70 m²
ENTLÜFTUNG
ÜBER DACH
FUSSB.
BAD
WC
1,43m²
BAD
13,50m²
KÜCHE
16,20m²
DIELE
16,57m²
TERRASSE
21,55m²
INSTALLAT.
LEITUNG
Ø 100
AUS- U. AUFSTIEG
100 FÜR RAUCHFANGK.
GELÄNDE
ZIMMER
21,30m²
WOHNRAUM
WNFL. 135,20m²
KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das alles bietet, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 135,20 m² Wohnnutzfläche und verfügt über eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die Ihren Wohntraum wahr werden lassen.

Eine Besonderheit: Die Wohnung bietet neben einem zur Wohnung dazu gehörenden Garten mit ca. 30 m² im Innenhof der Wohnanlage auch noch eine uneinsehbare Terrasse in südwestlicher Himmelsrichtung. Genießen Sie hier purste Entspannung und Erholung und erfreuen Sie sich über atemberaubende Sonnenuntergänge. Eine Atmosphäre zum Wohlfühlen ist vorprogrammiert.

Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei

- Diele ca. 16,57 m²
- Zimmer ca. 20,70 m² mit einem Abstellraum
- Zimmer ca. 19,50 m²
- WC ca. 1,43 m²
- Bad ca. 13,50 m²
- Küche ca. 16,20 m²
- Zimmer ca. 21,30 m²
- Wohnraum ca. 26,00 m²
- Abstellraum
- Ausgang auf die Terrasse ca. 21,55 m²

+ Garten im Innenhof ca. 30 m²

Die **Wohnnutzfläche** beträgt ca. 135,20 m² zuzüglich der Terrasse mit ca. 21,55 m² und des Gartens im Innenhof mit ca. 30 m².

Die gut erhaltene **DAN-Küche** beinhaltet ein Spülbecken, einen Geschirrspüler, einen Gasherd, ein Backrohr, eine Umluft, einen Kühlschrank, sowie einen Gefrierschrank.

Das **Badezimmer** ist mit einer Eckbadewanne, einem WC und 2 Waschbecken bestückt. Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner ist vorhanden.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock ohne Lift** des aus Ziegel erbauten Hauses, welche im Zuge eines Dachgeschossausbaus 1991 fertig gestellt wurde.

Die Räume sind mit **Fliesen oder Laminatböden** ausgestattet.

Highlights der Wohnung:

- **Pflege & Behutsamkeit:** Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Allgemeinzustand.

- **Privatsphäre auf der Dachterrasse:** Diese uneinsehbare Außenfläche befindet sich in südwestlicher Ausrichtung mit beeindruckender Aussicht und garantiert atemberaubende Sonnenuntergänge.

- **Zusätzlicher Außenbereich:** Zur exklusiven Nutzung steht im Innenhof des Hauses ein ca. 30 m² großer Garten zur Verfügung. Auf diesem befindet sich eine Gartenhütte, die ideal zum Verstauen der Fahrräder, Freizeitartikel oder auch zur Einwinterung der Terrassenmöbel dient.

- **Zeitersparnis bei der Küchenplanung:** Die stylische DAN-Küche verbleibt in der Wohnung.

- **Toilettenstau adé:** 1 WC im Badezimmer, sowie 1 separates WC mit Handwaschbecken bringen Entspannung ins Zusammenleben.

- **4 Zimmer:** Ideal geschnittene Räume bieten ausreichend Platz für Ihre persönliche Entfaltung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

- **2-Scheiben-Isolierverglasung-Holzfenster:** Ausgenommen der Küchen-, und Badfenster sind diese mit elektrisch betriebenen Außenrollläden bestückt. Ein Fliegengitter bei einem Fenster in den Zimmern ermöglicht ein entspanntes Lüften ohne unerwünschten Besuch diverser Insekten.

- **Lichtdurchflutete Räume:** Die vielen Fensterfronten in nordöstlich und südwestlicher Himmelsrichtung lassen die Wohnung hell erstrahlen.

- **Fußbodenheizung:** Das Badezimmer und WC verfügen über wohlige Wärme, die von unten kommt. Die anderen Räume sind mit Radiatoren ausgestattet.

- **Glasfaseranschluss:** Dieser befindet sich bereits zur Nutzung in der Wohnung.

- **Parknähe:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart am direkt davor liegenden Liesingbach aus, welcher aktuell renaturiert wird.

- **2 Abstellräume in der Wohnung:** Ideal zum Verstauen der Utensilien, die nicht oft gebraucht werden oder nicht sichtbar sein sollen.

- **Kostenersparnis bei den Parkgebühren:** Durch die ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist das Auto nicht notwendig. Für diejenigen, die trotzdem nicht darauf verzichten möchten, befinden sich ausreichend Parkplätze direkt vor dem Haus.

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2026:

€ 344,88	Betriebskosten
€ 68,92	Reparaturrücklage 1+2
€ 96,57	Reparaturrücklage

€	34,49	USt.
€	**544,86**	Summe

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz

Ein Energieausweis wurde von den Eigentümern bzw. Verkäufern, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte, Trafiken, Post, Bank etc.) sind zu Fuß sehr schnell erreichbar.

Auch für das **Wohl der Kleinsten** ist gesorgt: Ein vielfältiges Angebot an Spielplätzen ist vorhanden und sorgt für Abwechslung. Kindergärten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Naherholungsgebiet **Liesingbach** befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite und lädt zu einem gemütlichen Spaziergang, Lauf oder einer Fahrradtour ein. Diverse Parkanlagen wie der Inzersdorfer Schubertpark, die Parkanlage Wilhelm-Erben-Gasse oder der Draschepark befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe.

In nur ca. 3 Autominuten erreicht man die nächste **Autobahnauffahrt** "Inzersdorf".

Zur **U6**-Station Alterlaa sind es ca. 1,10 km zu Fuß, zur **Lokalbahnhof**station Inzersdorf ca. 0,44 km, zur Straßenbahn Station "Triester Straße/Sterngasse" ca. 0,79 km und zu den Buslinien 65A, 66A und 67B ca. 0,15 - 0,18 km.

Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.

Diese Wohnung vereint Wohnkomfort, Privatsphäre und Lebensqualität auf einzigartige Weise. Mit ihrer idealen Lage, den großzügigen Räumlichkeiten und den zahlreichen Annehmlichkeiten bietet sie Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohntraum begeistern!

Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

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.