

Stilvoll wohnen am Wienerwaldrand - 2 großzügige Zimmer mit Balkon



Objektnummer: 21925
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alszeile 91
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,89 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,34 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



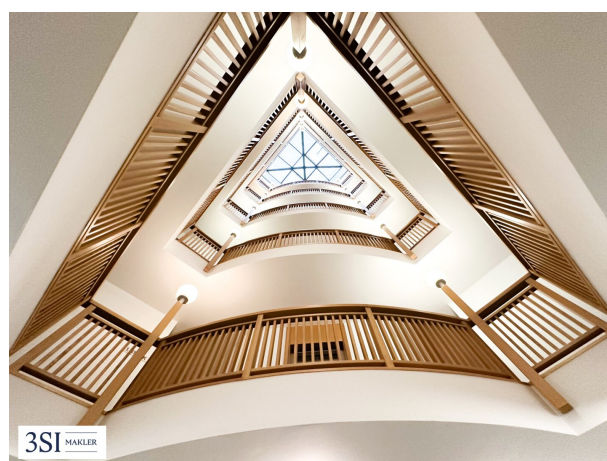
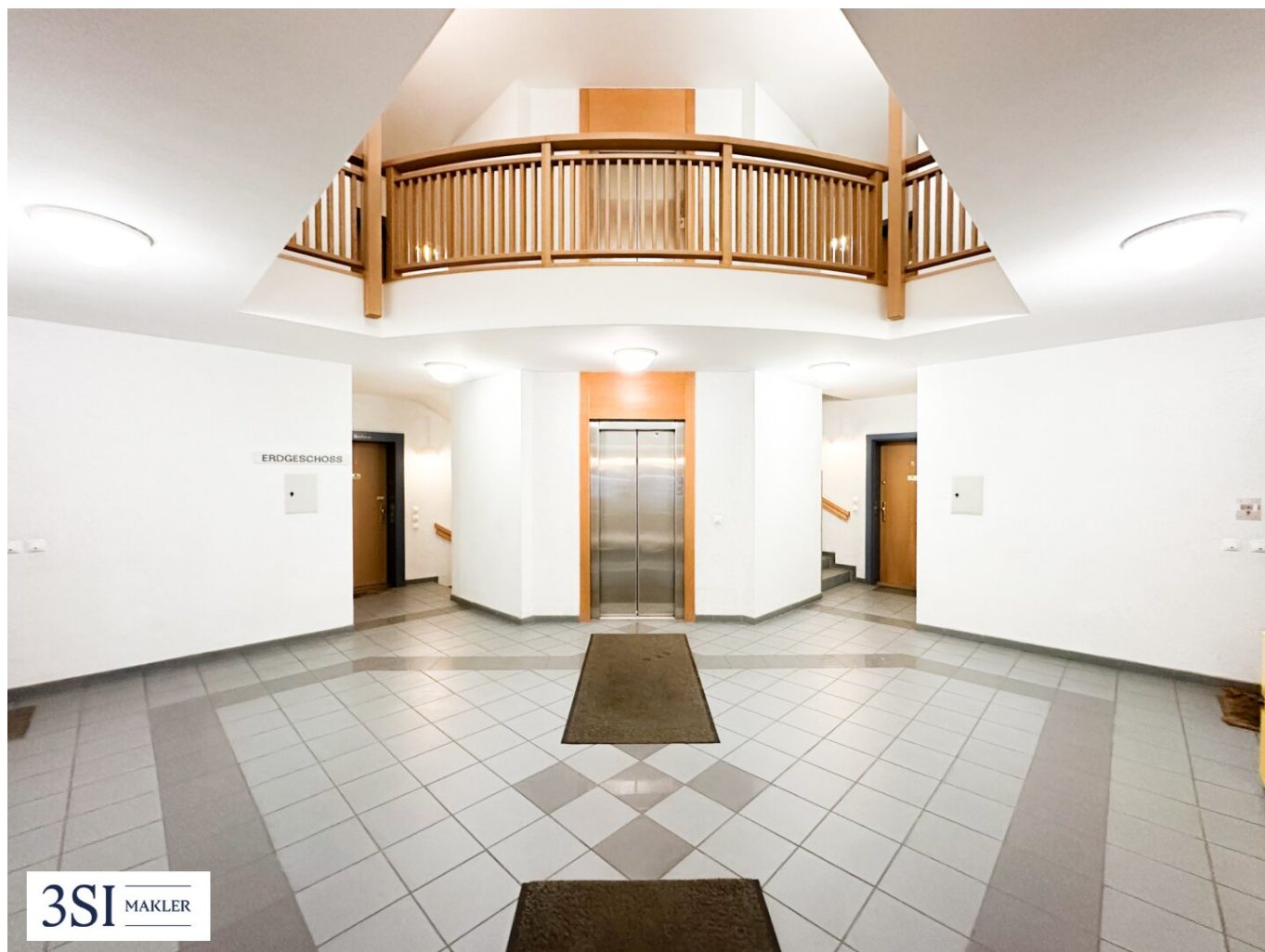
Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57







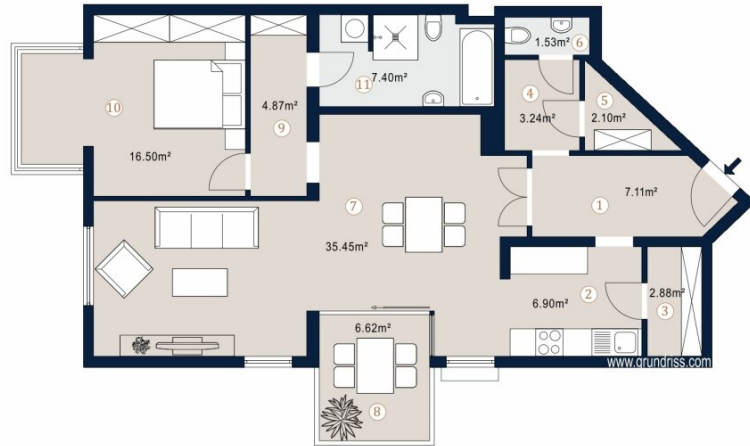


Alszeile 91 1170 Wien

Top 11 • 2.OG

Wohnfläche 87.89 m²
Balkon 6.62 m²

- 1 Vorraum
- 2 Küche
- 3 Abstellraum
- 4 Vorraum
- 5 Abstellraum
- 6 WC
- 7 Wohn- /Essbereich
- 8 Balkon
- 9 Vorraum
- 10 Schlafzimmer
- 11 Badezimmer



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2 Zimmer Wohnung vereint großzügiges Wohnen, eine hochwertige Wohnanlage und eine der schönsten Grünlagen des 17. Wiener Gemeindebezirks. In Dornbach/Neuwaldegg wohnen Sie dort, wo Wien besonders charmant, ruhig und lebenswert ist und gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur bietet. Auf rund 88 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss, angenehmer Großzügigkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der ostseitige Balkon mit ca. 7 m² erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Platz für Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Grünen. Bereits beim Betreten vermittelt der außergewöhnlich großzügige Vorraum ein repräsentatives und offenes Wohngefühl. Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die Raumgröße schafft ein komfortables Ambiente für den Alltag ebenso wie für Gäste und gesellige Abende. Ein besonderer Vorteil ist die Flexibilität des Grundrisses. Der Wohnbereich bietet Potenzial für eine zusätzliche Abtrennung und damit für eine noch individuellere Gestaltung des Wohnkonzepts, je nach persönlichem Bedarf. Das Schlafzimmer ist großzügig dimensioniert und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und verbindet Komfort mit Alltagstauglichkeit. Ein separates WC ergänzt den funktionalen Grundriss. Zwei Abstellräume in der Wohnung sorgen für ausgezeichnete Stauraummöglichkeiten und unterstützen eine aufgeräumte Wohnatmosphäre. Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Platzangebot ideal.

Ein Garagenstellplatz kann um EUR 25.000 zusätzlich erworben werden und rundet dieses attraktive Angebot komfortabel ab.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten und hochwertig errichteten Wohnanlage mit gehobenem Charakter. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen eine Saunananlage, eine Waschküche sowie ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Diese Annehmlichkeiten erhöhen den Wohnwert im Alltag spürbar und unterstreichen die Qualität der Anlage.

Lage:

Die Alseile 91 liegt im begehrten grünen Teil des 17. Wiener Gemeindebezirks an der Schnittstelle von Dornbach und Neuwaldegg und bietet eine Wohnlage, die Naturverbundenheit und urbane Infrastruktur auf besonders harmonische Weise vereint. Nur wenige Schritte entfernt beginnen die Weinberge und die weitläufigen Grünflächen des Wienerwaldes. Ob Spaziergänge, Laufrunden, sportliche Aktivitäten oder eine bewusste Auszeit im Grünen: Die Umgebung bietet eine außergewöhnlich hohe Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten öffentlichen Anbindung. Straßenbahn und Bus bringen Sie rasch in die Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag. Eine Wohnlage für alle, die naturnah, ruhig und gleichzeitig bestens angebunden wohnen möchten in einem der charmantesten Wohngebiete Wiens.

Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <125m
Klinik <1.075m
Krankenhaus <100m

Kinder & Schulen

Schule <650m
Kindergarten <675m
Universität <1.675m
Höhere Schule <2.125m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige

Geldautomat <1.075m
Bank <1.075m
Post <850m
Polizei <1.175m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <1.225m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <1.100m

Autobahnanschluss <4.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap