

**++ XXL große helle Wohnung mit Blick in den Wald | MB
IMMOBILIEN ++**



Loggia

Objektnummer: 4569

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Nutzfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	317,00 €
Sonstige Kosten:	33,00 €

Ihr Ansprechpartner



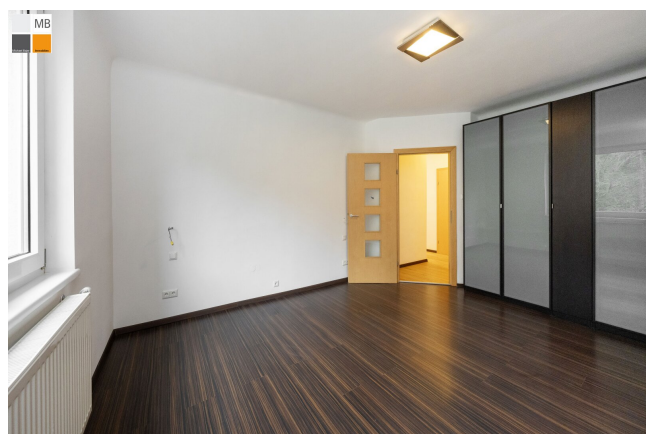
Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

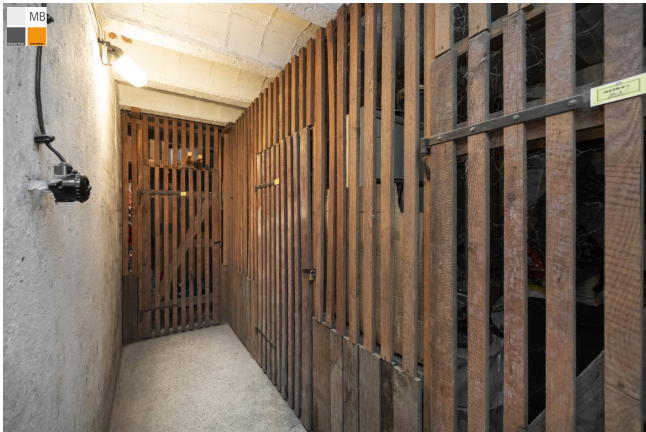


















Ihre Maklerin im Wienerwald!

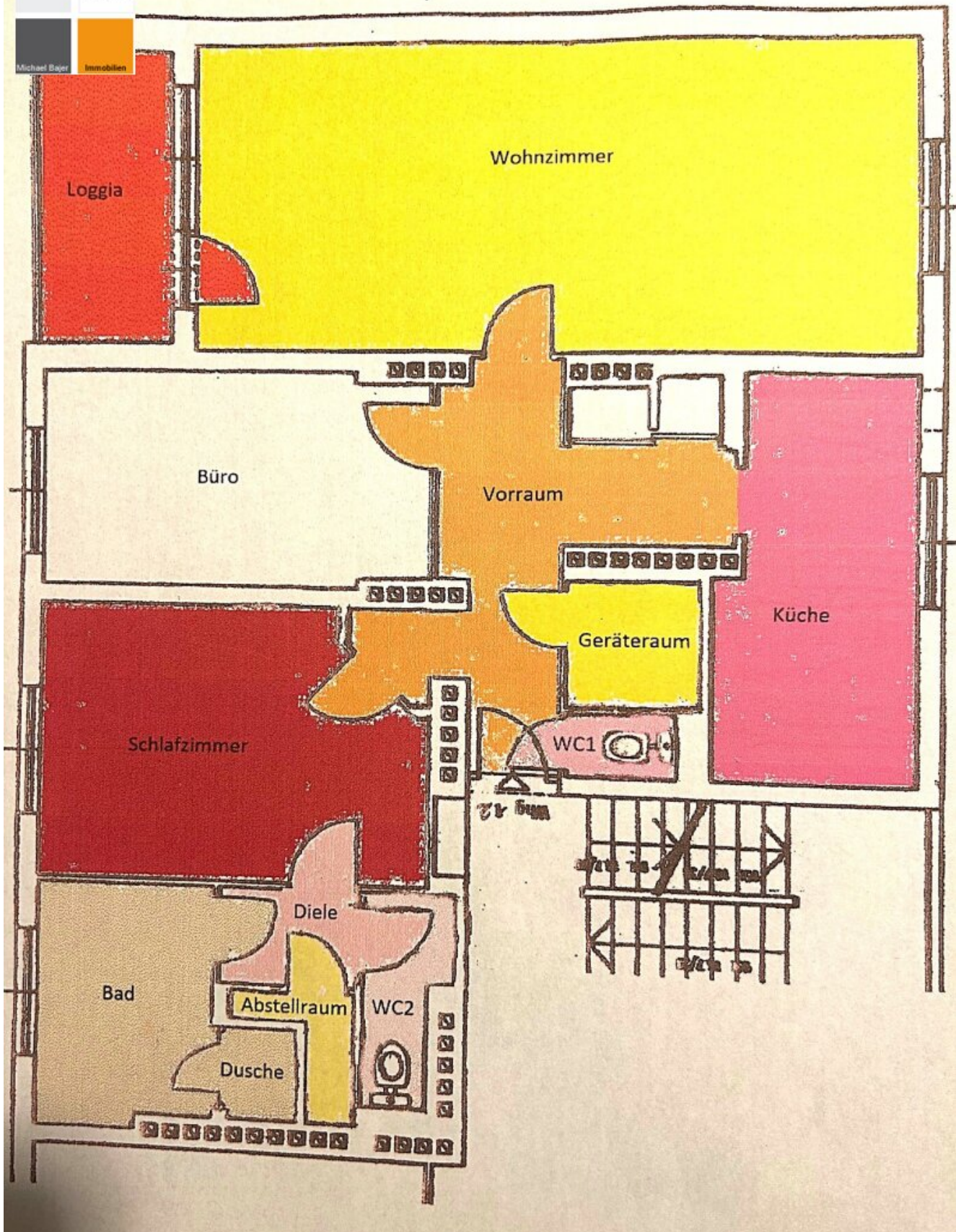
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at

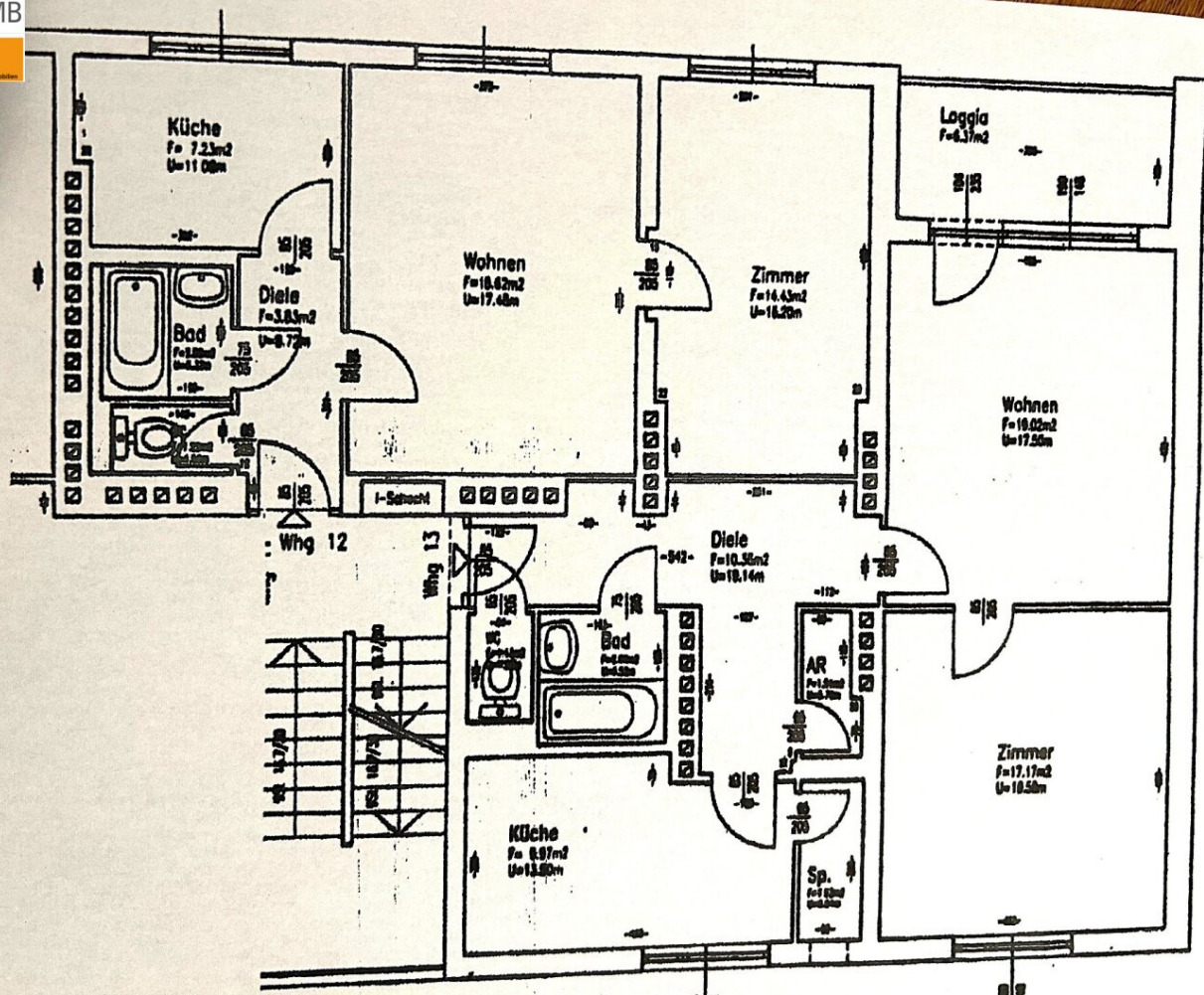


Mehr Leistung. Mehr Mensch.

MB

Michael Bayer
Immobilien





Objektbeschreibung

Sonnige Loggia | 4 Zimmer | große Küche | XL-Bad | 3 Abstellräume | Schrankraum | 2 Parkplätze | 2 Kellerabteile!

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint Großzügigkeit, Ruhe und perfekte Stadtnähe und DAS mit Blick in den Wald aus fast jedem Zimmer. Durch die Zusammenlegung zweier Einheiten entstand eine große Wohnung, die heute kaum mehr zu finden ist: weitläufig, hell, funktional und mit viel Stauraum.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) und profitiert dadurch von viel Sonne, angenehmer Ruhe und einem schönen Ausblick. Die helle Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen idealen Platz zum Entspannen.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Großzügige Wohnfläche durch Zusammenlegung zweier Wohnungen
- Sonnige Loggia mit ruhiger Ausrichtung zum Wald!
- Riesige, offen gestaltete Küche – ideal für Kochen, Gäste & Familie
- Sehr großes Badezimmer – selten in dieser Kategorie
- 3 Abstellräume für optimale Organisation
- Sehr guter Energieausweis: niedrige Heizkosten!
- Helle Wohnräume durch die erhöhte Lage im 3. Stock
- Ruhige Wohnatmosphäre ohne Liftbetrieb

Kaufpreis ist verhandelbar!

Nebenflächen & Komfort:

- 2 Parkplätze im Eigentum
- 2 Kellerabteile – ideal für Hobby, Vorräte oder Sportequipment

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt supernahe an der Wiener Stadtgrenze – in nur 2 Minuten sind Sie in Wien. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Grünlage und urbaner

Versorgung.

Infrastruktur fußläufig erreichbar:

- BILLA in unmittelbarer Nähe
- Schule Santa Christiana bequem erreichbar
- Buslinie 255 zum Bahnhof Liesing nur wenige Schritte entfernt

Damit ist die Wohnung ideal für Pendler, Familien und alle, die die Nähe zur Stadt schätzen, ohne auf Ruhe verzichten zu wollen.

Betriebskosten:

Betriebskosten **beider Wohnungen** inkl. Steuer & Reparaturrücklage

Betriebskosten **beider Parkplätze** inkl. Steuer

Zielgruppe:

- Familien, Paare oder Home?Office?Nutzer
- Menschen, die viel Platz und Stauraum benötigen
- Käufer, die Eigentumsparkplätze schätzen
- Personen, die eine gute Lage mit extrem kurzer Wien?Anbindung suchen

Besonderheiten auf einen Blick:

- Zusammengelegte Großwohnung
- Sonnige Loggia
- Riesige Küche
- XL?Badezimmer
- 3 Abstellräume
- Schrankraum

- 2 Eigentumsparkplätze
- 2 Kellerabteile
- 3. Stock – sonnig & ruhig
- Nur 2 Minuten nach Wien

? Jetzt Besichtigung vereinbaren:

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:06764554267)

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap