

Stilvolle 3-Zimmer-Gartenwohnung in Ruhelage mit Stellplatz, U-Bahn-Nähe



Garten

Objektnummer: 3479/2402

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kagraner Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	38,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,93 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	162,80 €
USt.:	16,28 €
Provisionsangabe:	

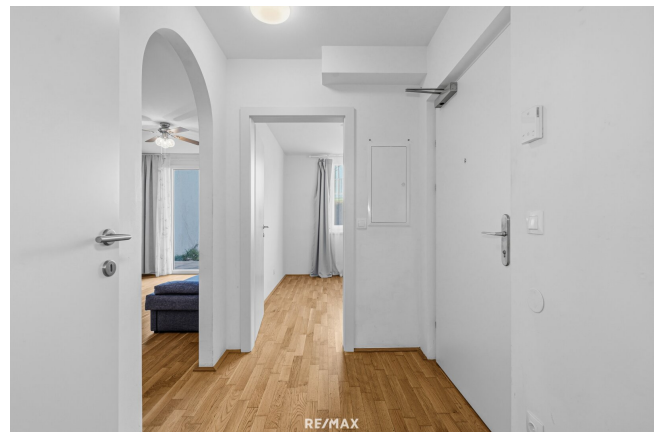
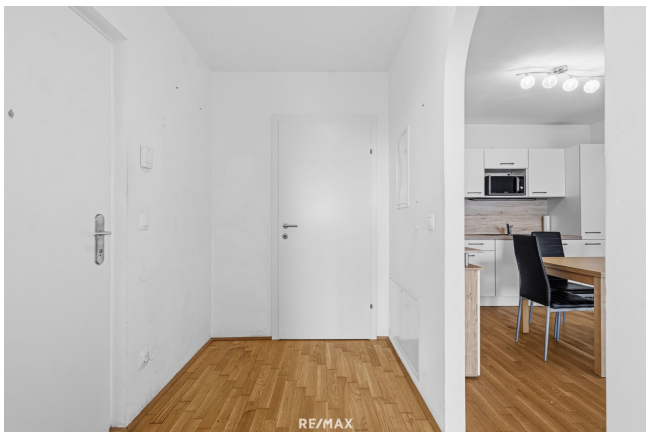
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

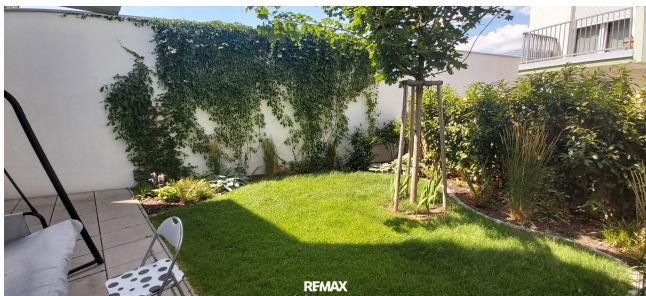
Ihr Ansprechpartner

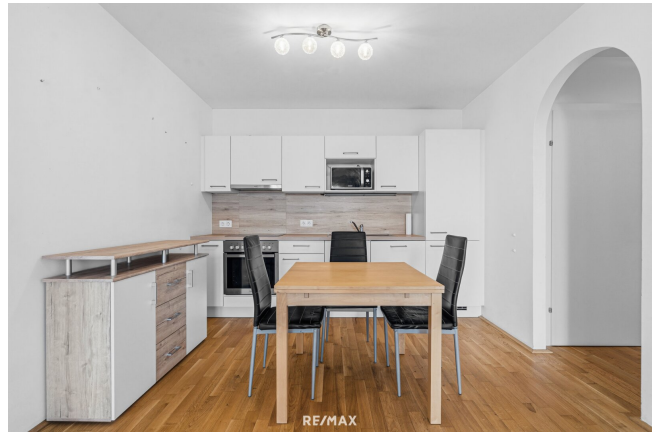


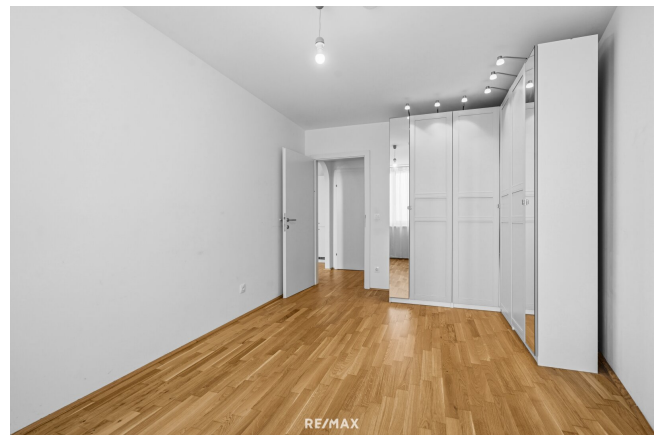
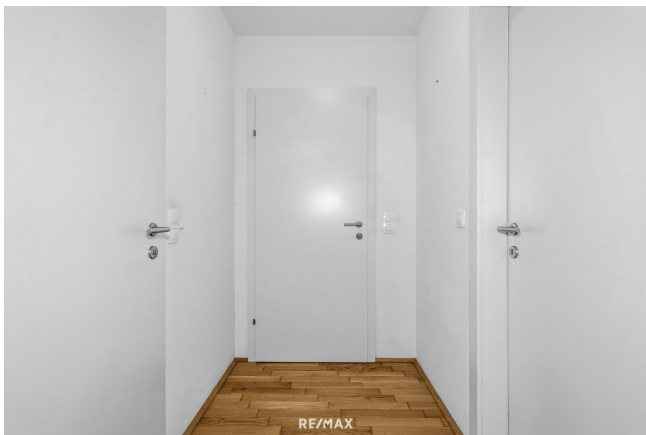
Mag. Bernhard Jakob

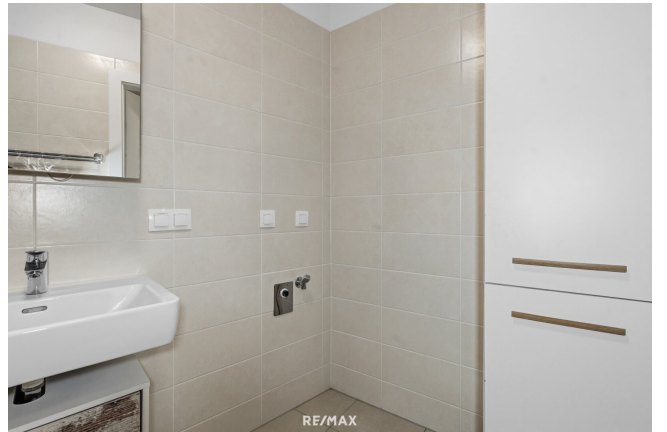








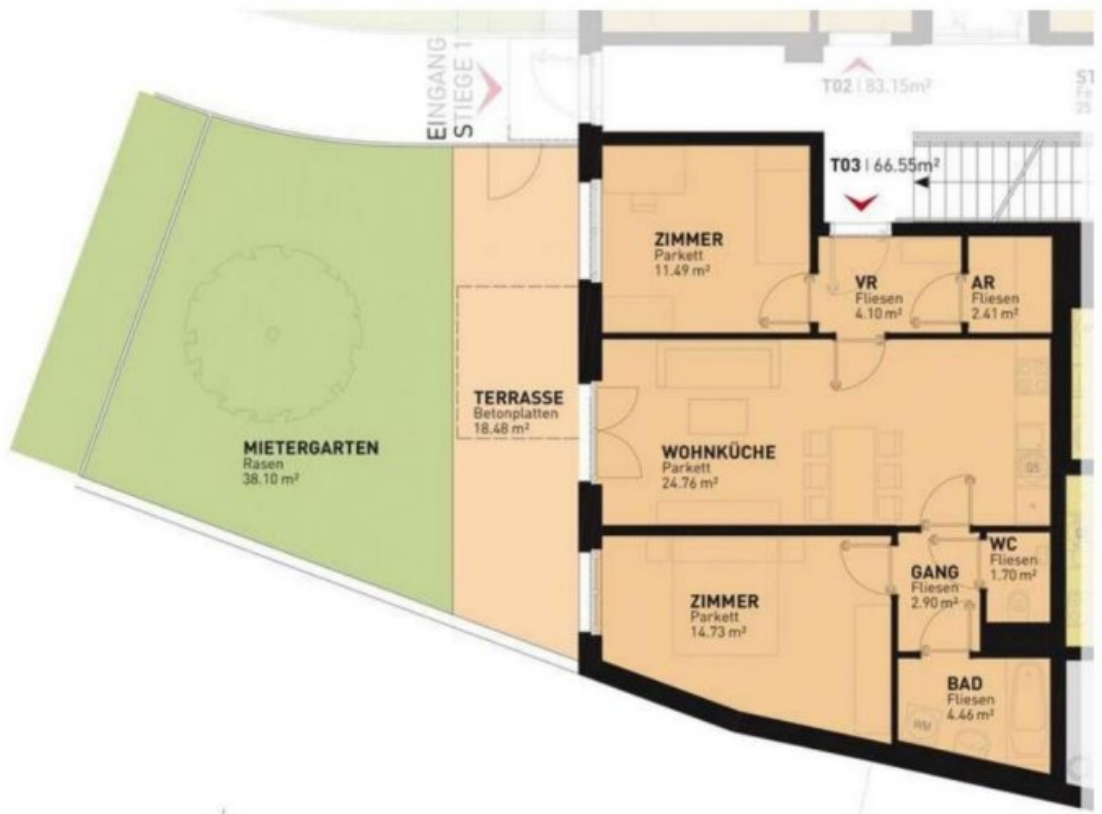












Objektbeschreibung

Charmante **Gartenwohnung** im 22. Bezirk!

Diese attraktive **Erdgeschosswohnung** überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von **67 m²**, die auf kluge Weise drei Zimmer vereint und damit ideal für Paare, kleine Familien oder auch als stilvolles Homeoffice geeignet ist.

Hier erhalten Sie eine gepflegte Immobilie mit hochwertiger Ausstattung und zahlreichen Highlights. Ein echtes Highlight ist der eigene **Garten mit Terrasse**, der Ihnen sonnige Stunden im Grünen garantiert. Genießen Sie den herrlichen Grünblick und entspannen Sie in Ihrer privaten Wohlfühloase.

Die Wohnung besticht durch eine moderne **Fußbodenheizung**, die für angenehme Wärme und höchsten Wohnkomfort sorgt. Die **offene Wohnküche** ist das Herzstück und lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Praktisch und komfortabel ist auch der vorhandene **Stellplatz in der Tiefgarage** – so ist Ihr Fahrzeug jederzeit geschützt und bequem zugänglich.

Die Lage könnte nicht besser sein: Dank der Nähe zur U-Bahn und weiteren Verkehrsmitteln wie Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie schnell und unkompliziert in ganz Wien unterwegs. Ein Fahrradraum ergänzt das Angebot für umweltbewusste Pendler.

Auch praktische Aspekte kommen nicht zu kurz: Ein Abstellraum sowie eine rollstuhlgerechte Ausstattung sorgen für zusätzlichen Komfort und Barrierefreiheit. Familien profitieren vom nahegelegenen Kinderspielplatz und der Umgebung, die mit Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, höheren Schulen, Supermarkt und Bäckerei alles Wichtige des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe bietet.

Diese Gartenwohnung verbindet urbanes Leben mit naturnaher Erholung und bietet Ihnen ein perfektes Zuhause mit viel Lebensqualität. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese seltene Gelegenheit im 22. Bezirk Wiens – Ihr neues Kapitel beginnt hier!

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap