

**Charmante Gartenwohnung - 2 Zimmer plus Küche -
südseitige Ruhelage - Erstbezug - Fußbodenheizung - WP
& Solar**



Objektnummer: 7831/40

Eine Immobilie von NIS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,78 m ²
Nutzfläche:	89,69 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	21,48 m ²
Keller:	11,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	341.677,00 €
Betriebskosten:	203,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

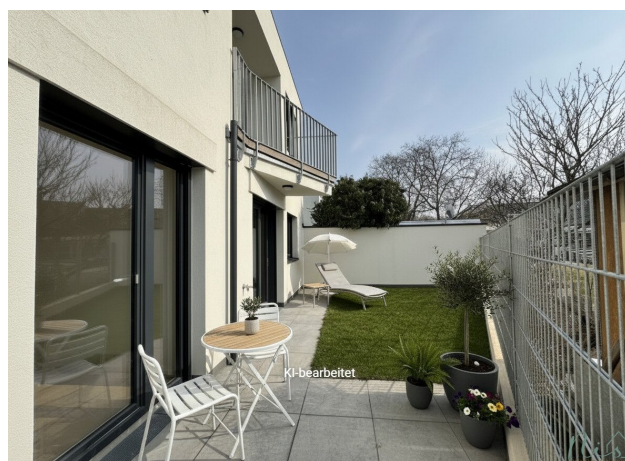
Ihr Ansprechpartner

Nicole Strassmeier

NIS Immobilien GmbH
Mühlhäufelweg 67/9
1220 Wien

T +43 676 380 66 24
H +43 676 3806624

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





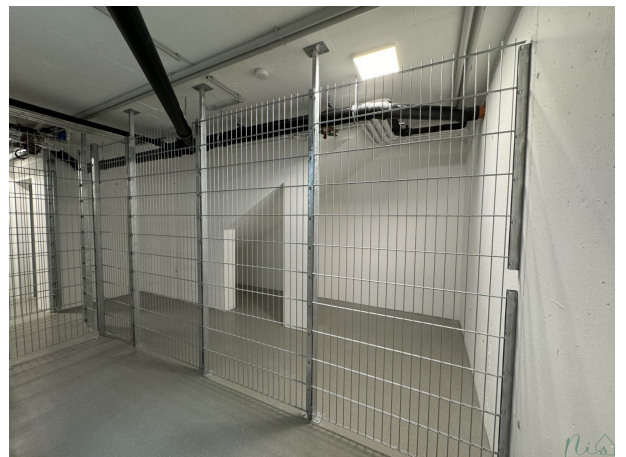








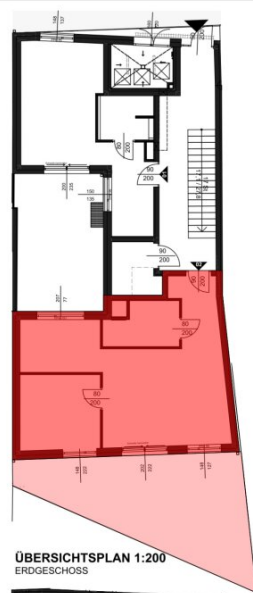




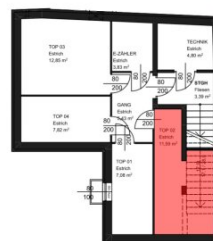




GRUNDRISS



ÜBERSICHTSPLAN 1:200
ERDGESCHOSS



KELLERPLAN 1:200

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten. Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

EIN PROJEKT DER

FAMILY INVEST
VERMIETUNG UND VERPACHTUNG GMBH

WOHNHAUSANLAGE
SCHLACHTHAMMERSTRASSE 78
1220 WIEN

TOP 2

WOHNNUTZFLÄCHE	53,78 m²
TERRASSE	14,43 m²
GARTEN	21,48 m²
KELLER	11,59 m²



0 0,5 1 1,5 2 5 m

TOP 02

1:100

24.04.2024

BRÜLLT

MASSSTAB

ris DATUM
IMMOBILIEN - WIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im aufstrebenden 22. Bezirk Wiens. Diese durchdacht geplante 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoß überzeugt mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von 53,78 m², einem intelligenten Grundriss und einer begehrten Südausrichtung, die das ganze Jahr über viel natürliches Licht in Ihre vier Wände bringt.

Die Wohnung empfängt Sie barrierefrei über einen praktischen Vorraum mit Stauraum von dem aus alle Räume barrierefrei erreichbar sind. Das helle, großzügige Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche (31,14 m²) bildet das Herzstück der Wohnung – ideal zum Leben, Kochen und Entspannen. Durch die Südausrichtung flutet ganztägig Sonnenlicht den Raum und sorgt für ein angenehmes, warmes Wohnambiente.

Das separate Schlafzimmer (11,44 m²) bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie Einbauschränke und ist durch seine ruhige Lage ein echter Rückzugsort.

Der Garten / Terrasse (35,91) ist über die Hebeschiebetür im Wohnzimmer als auch über einen Ausgang im Schlafzimmer zu erreichen.

Das moderne Badezimmer mit Fenster ist mit hochwertigen Fliesen im Format 120x60 ausgestattet, hat eine Unterputz-Regendusche, einen großen Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerabteil (11,59m²) – wertvoller Stauraum, der in der Stadt Gold wert ist.

Die Betriebskosten mit derzeit € 204.- inkl. Steuern pro Monat sind vergleichsweise gering dank der Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung und eine effiziente Luft-Wärme-Pumpe.

FAKTEN ZUM GEBÄUDE & WOHNUNG

- Errichtung der Außenmauern in Stahlbeton laut statischen Anforderungen
- Zwischenwände Ziegel
- Elektroschächte / Schächte für Wasserleitung in Trockenbau gemäß Brandschutznorm EI30

- Heizen & Kühlen mittels DAIKIN Altherma Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- REKORD Fenster Kunststoff / Aluminium Ausführung
- Wohnungseingangstüre EI²30-C Brandschutz in Sicherheitsklasse WK2 mit 4-fach Verriegelung, Schallschutz Rw 42 dB, Türspion in Edelstahl mit Namenschild von Kunex
- Rollläden vollautomatisch von Schlotterer
- Leerverrohrung für LAN-Internet von A1
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung auf dem Dach
- Landhausdiele Eiche im Wohnzimmer und im Schlafzimmer
- Fliesen Feinsteinzeug 120 x 60 cm in der Küche, dem Bad und im Vorraum
- Terrasse 60x60 Feinsteinzeug, Garten Rollrasen, Stabmattenzaun
- Ausstattung des Badezimmers mit Sanitärgegenständen von LAUFEN-Pro, Geberit, Hans Grohe sowie Villeroy & Boch
- Edelstahl Handläufe im Treppenhaus

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot, sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren

uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap