4-Zimmer-Wohnung gegenüber der American International School mit eigenem Garten



Objektnummer: 6268/222

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	260,00 m²
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	2.295.000,00 €
Betriebskosten:	683,00 €
Heizkosten:	159,17 €
USt.:	109,32 €

Ihr Ansprechpartner



Elena Iakovleva

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf
































VALERIA

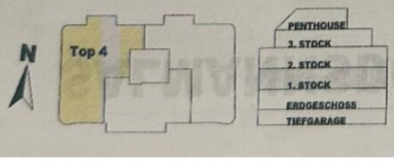


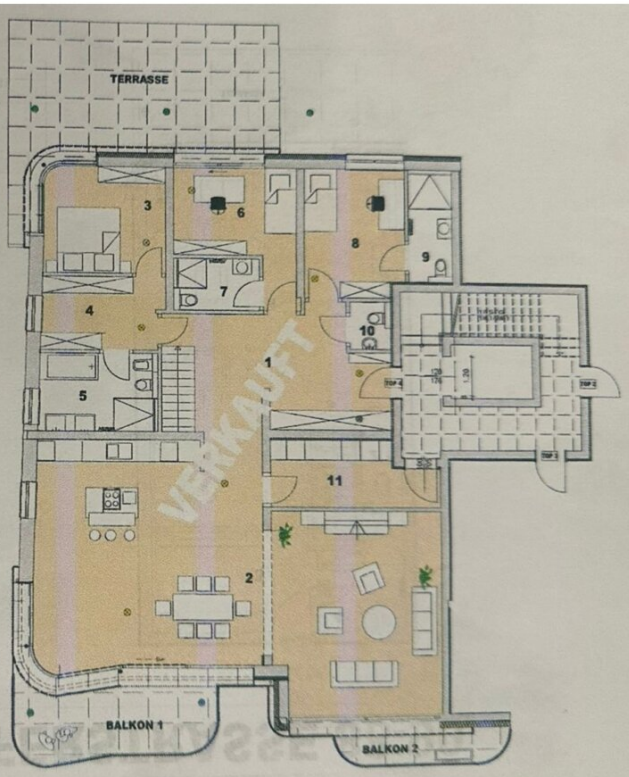
TOP 4 / 1.OG

WOHNFLÄCHE	185,00m²
GARTENFLÄCHE	260,00m²
TERRASSE	36,73m²
BALKON 1	17,28m²
BALKON 2	7,43m²
BALKON GESAMT	24,71m²

3 ZIMMER

1 Diele	23,20m²
2 Wohnz./Essz./Küche	83,90m²
3 Zimmer	13,90m²
4 Ankleide	8,60m²
5 Masterbad	9,31m²
6 Zimmer	12,42m²
7 Bad	4,32m²
8 Zimmer	12,73m²
9 Bad	4,89m²
10 WC	1,92m²
11 WiR	9,50m²





Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage im 19. Wiener Gemeindebezirk, in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2021.

Ein ganz besonderer Vorteil dieses Hauses ist seine Lage direkt gegenüber dem Eingang der American International School. Für Familien mit schulpflichtigen Kindern ist das ein außergewöhnlicher Mehrwert: Am Morgen muss man sich weder um Fahrten noch um Organisation kümmern – man kann einfach mit einer Tasse Kaffee aus dem Fenster schauen und sehen, wie die Kinder sicher das Schulgebäude betreten.

Mit einer Wohnfläche von 185 m² beeindruckt sie bereits beim Betreten durch ihre Großzügigkeit und durchdachte Raumaufteilung.

Beim Eintreten gelangt man in ein schönes Entree, von dem aus sich die Wohnung in zwei komfortable Bereiche gliedert. Auf der rechten Seite befinden sich drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer – ausgestattet entweder mit Badewanne oder Dusche. Von allen drei Zimmern aus besteht direkter Zugang zum privaten grünen Garten, was ein besonderes Gefühl von Ruhe, Privatsphäre und Wohnen im Grünen vermittelt.

Geht man nach links, eröffnet sich ein weitläufiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche und Essbereich. Allein die Wohn- und Esszone umfasst beeindruckende 84 m². Von hier aus gelangt man auf zwei Balkone. Eine hochwertige Einbauküche mit sämtlichen Geräten für ein komfortables und anspruchsvolles Wohnen ist bereits vorhanden.

Besondere Aufmerksamkeit verdient auch der 260 m² große Garten, der zur Waldseite ausgerichtet ist. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre – und das in Wien. Mit etwas Glück kann man hier sogar Rehe beobachten. Von den Balkonen und eröffnet sich zudem ein schöner Blick über Wien, was dieser Wohnung einen ganz besonderen Charakter verleiht.

Die Wohnung wird gemeinsam mit zwei Stellplätzen in der Tiefgarage verkauft, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Den Bewohnern des Hauses stehen darüber hinaus zahlreiche Annehmlichkeiten zur Verfügung, die das Leben hier besonders angenehm machen: Auf dem Areal befinden sich eine gemütliche Pergola zur gemeinschaftlichen Nutzung, sowie ein hauseigener Pool, an dem im Sommer Liegen aufgestellt werden und der zum Entspannen, Sonnenbaden und Genießen einlädt.

Diese Wohnung ist der ideale Ort für das Leben mit Kindern. Gleichzeitig ist auch für die Eltern bestens gesorgt: Im Haus gibt es ein vollständig ausgestattetes Fitnessstudio mit Geräten auf höchstem Niveau, in dem man in Ruhe Yoga, Fitness oder auch Training am Reformer

ausüben kann.

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die Großzügigkeit, Komfort, Natur, Sicherheit, Infrastruktur und höchste Lebensqualität in einer der besten Lagen Wiens miteinander verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap