Viel Platz für die ganze Familie 194 m² NFL | eigener Garten | eigener KFZ Abstellplatz | ruhige Lage | Dachterrasse



Objektnummer: 1609/47032

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arnikaweg 81
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,00 m²
Nutzfläche:	194,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	56,00 m²
Keller:	56,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	835.000,00 €
Betriebskosten:	131,50 €
USt.:	13,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

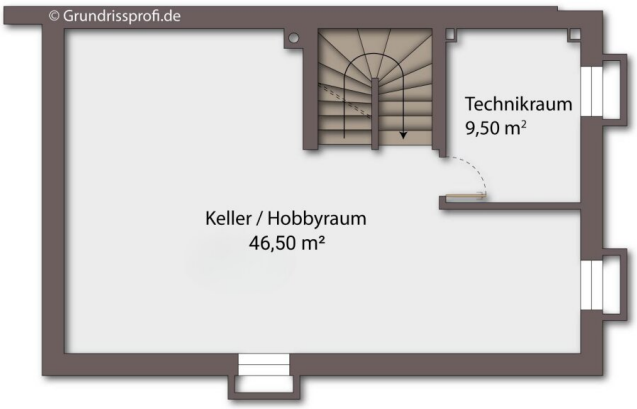

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX



Keller / Hobbyraum	46,50 m²
Technikraum	9,50 m²
Gesamt	**56m²**

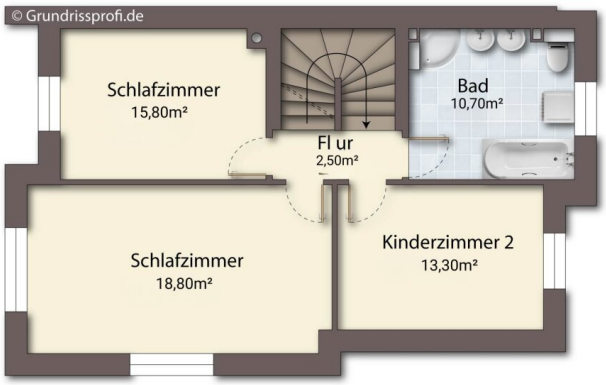
Alle Angaben sind Circa-Angaben



Wohnküche	45 m²
Flur	8,90 m²
WC	2,10 m²
Gesamt	**56 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben

RE/MAX



Schlafzimmer	18,80m²
Schlafzimmer	15,80m²
Kinderzimmer 2	13,30m²
Bad	10,70m²
Flur	2,50 m²
Gesamt	**61,10m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben

RE/MAX



Hobbyraum	21,00 m²
Dachterrasse	19,00 m²
Gesamt	**40,00 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im **begehrten 22. Wiener Gemeindebezirk!** Dieses großzügige und neuwertige 5-Zimmer-Reihenhaus bietet auf 138 m² Wohnfläche höchsten Komfort und **modernes Wohnen auf Neubaustandard**. Weiters steht Ihnen ein ca. 56m² großer Wohnkeller für weitere Möglichkeiten zu Verfügung - aktuell belegt einen Teil der Technikraum, eine große begehbare Garderobe sowie ein Partyraum mit Video Beamer & Karaokeanlage - ebenso kann man hier seinen Fitnessraum verwirklichen.

Der durchdachte Grundriss überzeugt mit Helligkeit und Großzügigkeit. Genießen Sie entspannte Stunden im eigenen Garten mit Terrasse oder auf der sonnigen uneinsehbaren Dachterrasse – ideale Rückzugsorte zum Relaxen oder für gesellige Momente mit Familie und Freunden. Die moderne Einbauküche ist ein Highlight für Kochbegeisterte und schafft zusammen mit dem offenen Ess- & Wohnbereich eine einladende Atmosphäre.

Das stilvoll ausgestattete Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sorgt für Komfort und Flexibilität im Alltag. Praktisch sind auch die zwei separaten WCs. Für Ihr Fahrzeug steht ein privater Stellplatz im Eigentum zur Verfügung, sodass Sie immer bequem parken können. Eine E-Tankstelle, wie sie die Nachbarn schon umgesetzt haben, ist möglich nachzurüsten. Die Wohnung ist mit einer effizienten Luftwärmepumpe und Zentralheizung per Fußbodenheizung ausgestattet, was nachhaltiges und kostenschonendes Heizen garantiert. Das gesamte Objekt entspricht modernsten Neubaustandards und besticht durch hochwertige Materialien und durchdachte Ausstattung.

Raumaufteilung:

EG:

*) Vorzimmer ca. 9m²

*) (Gäste) WC ca. 2 m²

*) Wohn,- Esszimmer & Küche 45 m²

Summe: ca. 56 m² zzgl. ca. 60m² Garten & Terrasse

OG:

*) Vorzimmer ca. 2,5 m²

*) Schlafzimmer 1 ca. 19 m²

*) Schlafzimmer 2 ca. 16 m² (aktuell Arbeitszimmer)

*) Schlafzimmer 3 ca. 13 m² (aktuell Gästezimmer)

*) Badezimmer mit Dusche, Wanne & WC 11m²

Summe: ca. 61 m²

DG:

*) Schlafzimmer 4 / Home Office / Gästezimmer 21 m²

*) große Dachterrasse ca. 19 m²

Die Lage ist ideal: Mit Bus & Straßenbahn zur U1 und direktem Autobahnanschluss (A23, S1) sind Sie bestens an das Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf – Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt und ein Einkaufszentrum sind bequem erreichbar und machen das Leben hier besonders angenehm.

Für einen Kaufpreis von 835.000 € erhalten Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und sichern Sie sich Ihren Wohntraum in 1220 Wien! Kontaktieren Sie mich für eine Besichtigung noch heute – ich freue mich auf Sie! Ebenfalls stehe ich Ihnen rund um das Thema Finanzierung gerne zur Seite und mache auch Ihren Wohntraum wahr!

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 <550m
Apotheke <550m
Klinik <550m
Krankenhaus <3.075m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <150m
Universität <3.200m
Höhere Schule <2.450m

Nahversorgung
Supermarkt <550m
Bäckerei <1.025m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige
Bank <1.050m
Geldautomat <1.050m
Post <1.325m
Polizei <1.075m

Verkehr
Bus <200m
U-Bahn <1.650m
Straßenbahn <625m
Bahnhof <1.625m
Autobahnanschluss <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap