Modernes Townhouse nahe der UNO-City - Urbanes Wohnen mit Gartenidylle



Objektnummer: 5301

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

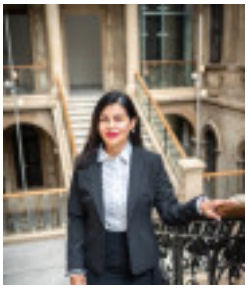
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,96 m²
Nutzfläche:	183,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	30,66 m²
Keller:	1,82 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,53 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	792.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Itana Pavicevic

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

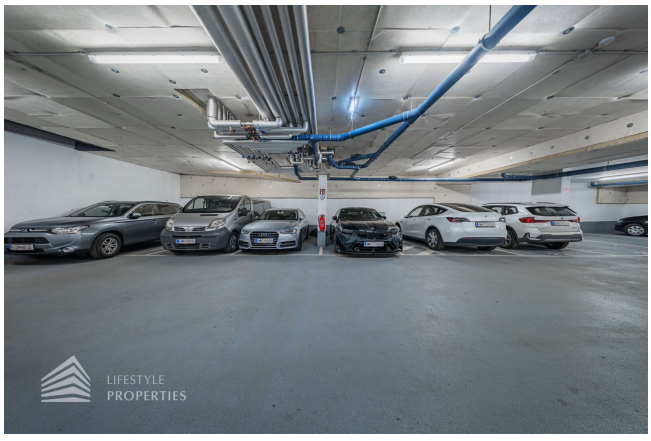

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

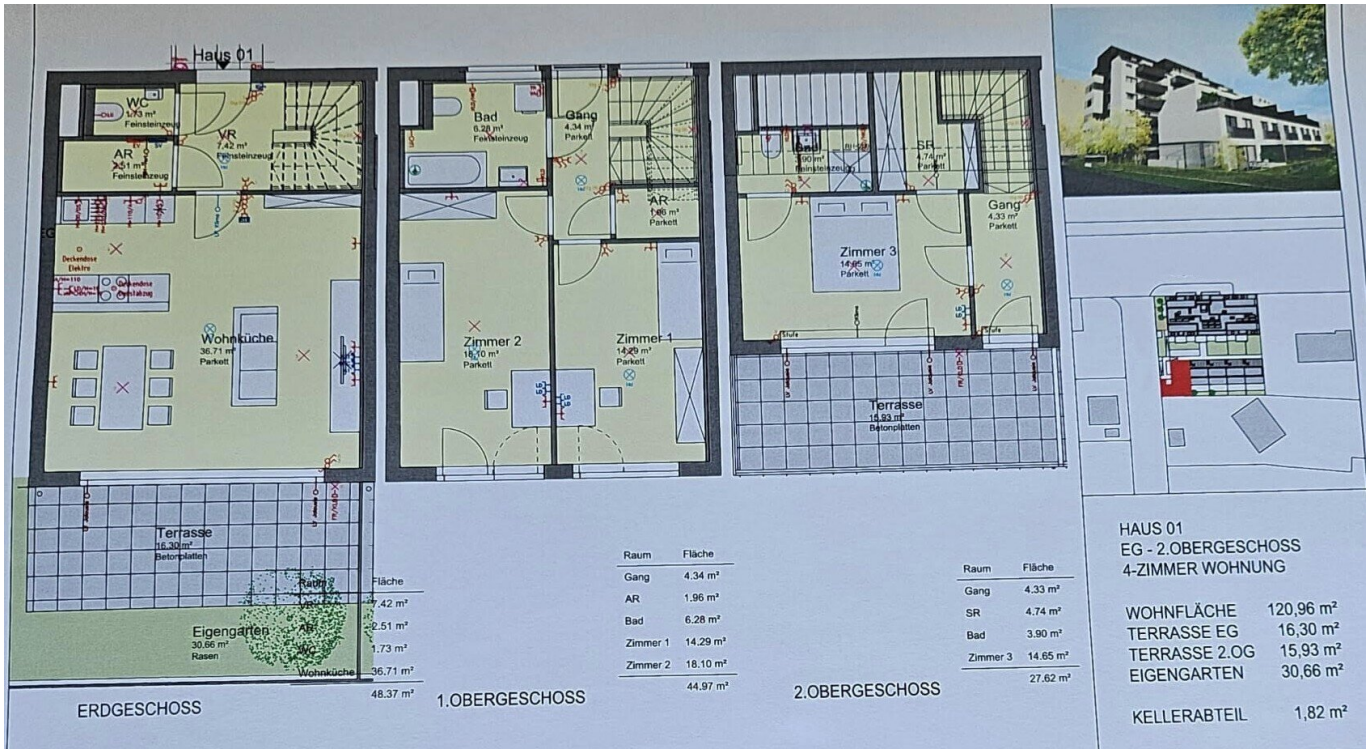

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES



Raum	Fläche
Gang	4.34 m²
AR	1.96 m²
Bad	6.28 m²
Zimmer 1	14.29 m²
Zimmer 2	18.10 m²
	44.97 m²

Raum	Fläche
Gang	4.33 m²
SR	4.74 m²
Bad	3.90 m²
Zimmer 3	14.65 m²
	27.62 m²

HAUS 01
EG - 2.OBERGESCHOSS
4-ZIMMER WOHNUNG

WOHNFLÄCHE	120,96 m²
TERRASSE EG	16,30 m²
TERRASSE 2.OG	15,93 m²
EIGENGARTEN	30,66 m²
KELLERABTEIL	1,82 m²

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt dieses moderne und hervorragend geschnittene Reihenhaus in attraktiver Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks – nur unweit der UNO-City sowie der Donau entfernt.

Die Liegenschaft befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage in begehrter Lage der Donaustadt und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über drei Wohnebenen, großzügige Freiflächen sowie ein modernes Wohnkonzept mit viel Licht und angenehmer Wohnatmosphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 121 m², zwei Terrassen, einem Eigengarten sowie mehreren praktischen Nebenräumen bietet dieses Haus ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Freiraum verbinden möchten. Hochwertige Parkettböden sowie eine angenehme Fußbodenheizung sorgen in allen Wohnebenen für ein modernes und besonders komfortables Wohnambiente. Zur Liegenschaft gehört darüber hinaus ein Kellerabteil mit ca. 2 m².

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Möglichkeit, einen Stellplatz in der Tiefgarage zusätzlich zu erwerben, was insbesondere in dieser gefragten Wohnlage einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der einladende Vorraum mit ca. 7 m² ein angenehmes Raumgefühl. Von hier aus gelangt man in das separate Gäste-WC sowie in einen praktischen Abstellraum mit ca. 3 m², der zusätzlichen Stauraum für den Alltag bietet. Ebenfalls im Eingangsbereich befindet sich ausreichend Platz für Garderobenlösungen und einen Schrankbereich.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet die großzügige und lichtdurchflutete Wohnküche mit ca. 37 m² im modernen Open-Space-Konzept. Große Fensterflächen sorgen für ein besonders helles Wohnambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von der Wohnküche aus gelangt man direkt auf die ca. 16 m² große Terrasse

sowie in den ca. 31 m² großen Eigengarten, der zum Entspannen, Verweilen oder geselligen Beisammensein einlädt.

Über die innenliegende Treppe erreicht man das 1. Obergeschoss, welches durch eine besonders familienfreundliche Raumaufteilung überzeugt. Auf dieser Ebene befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer mit ca. 18 m² sowie ca. 14 m², die vielseitig als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Badewanne und Toilette sowie einen zusätzlichen Abstellraum, der praktischen Stauraum innerhalb des Hauses schafft.

Das 2. Obergeschoss bietet einen besonders privaten Rückzugsbereich und eignet sich ideal als Master-Ebene. Hier befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit ca. 15 m², welches durch den direkten Zugang zum Badezimmer mit Dusche und Toilette zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Ein besonderes Highlight dieser Ebene ist die direkt angeschlossene Terrasse mit ca. 16 m², die den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert und eine angenehme Atmosphäre mit viel Privatsphäre schafft. Ergänzt wird diese Etage durch einen Gang mit ca. 4 m² sowie einen separaten Schrankraum, der zusätzlichen Stauraum und hohen Alltagskomfort bietet.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Die nahegelegene U-Bahn-Linie U1 ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, während zahlreiche Buslinien die Mobilität innerhalb des Bezirks zusätzlich erleichtern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants sowie vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zur UNO-City sowie zum Vienna International Centre, wodurch diese Wohnlage insbesondere für international tätige Personen und anspruchsvolle Stadtmenschen besonders attraktiv ist und die hohe Wohnqualität dieser Lage unterstreicht.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Grundstück mit Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2115.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, großzügige Außenflächen, eine durchdachte Raumstruktur sowie eine ausgezeichnete Lage und bietet damit ein ideales Zuhause in einer der gefragtesten Wohngegenden der Donaustadt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse – vor Kaufanbotslegung – weitere vertrauliche Unterlagen zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Itana Pavicevic

national - Tel: 0667 77 77 858

international - Tel: +43 667 77 77 858

e-mail: pavicevic@lifestyle-properties.at

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 <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap