

# **Traumhafte 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Pool, Sauna und 530 m<sup>2</sup> Eigengarten**



**Objektnummer: 5453/212**

**Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	530,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	625.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	931,36 €
<b>USt.:</b>	186,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jeanette Kaucic**

JK IMMOBILIEN  
Eichenstrasse 21  
2003 Leitzersdorf

T +43 699 1999 3113















## Objektbeschreibung

**Manche Immobilien bieten Wohnraum. Diese bietet Lebensqualität.**

In ruhiger Wohnlage der **Schwarzlackenau** erwartet Sie diese **außergewöhnliche 4-Zimmer-Gartenwohnung** mit rund **121 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einem beeindruckenden **ca. 530 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** mit **ca. 30m<sup>2</sup> Terrasse** und einem **großen Swimmingpool** sowie einem **ca. 45 m<sup>2</sup> Kellerbereich mit Sauna** und **großem Aufenthaltsraum** welcher direkt von der Wohnung begehbar ist.

Die Wohnung vermittelt ein Wohngefühl, das man sonst nur von einem Einfamilienhaus kennt: großzügige Freiflächen, Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, außergewöhnlichem Garten, Pool und Sauna macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

### Highlights auf einen Blick

- Ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer mit großzügigem Raumangebot
- Ca. 530 m<sup>2</sup> sonniger Eigengarten
- Beheizter Swimmingpool (Maße: 5 x 9,5 m)
- Poolumrandung aus exklusiven Travertinsteinen
- Gartenbewässerungssystem
- Pool- und Gartenbeleuchtung
- Ca. 45 m<sup>2</sup> Keller mit Sauna und Dusche

- Großer Aufenthaltsraum im eigenen Keller
- Moderne Dan-Küche mit Siemens Studioline Geräten
- Küchenarbeitsplatte aus Granit
- Massiver Eiche Fischgrätparkett
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen im Marmoroptik
- Terrassenbelag aus exklusiven Travertinsteinen
- Neuwertige 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Außenrollläden
- Aluzaun
- Fernwärme
- Sanierung im Jahr 2022
- Erdgeschosslage mit direktem Gartenzugang
- Sofort verfügbar – bestandsfrei

**Die monatliche Entgeltvorschreibung beträgt € 1.117,63, diese enthält die Betriebskosten, die Rücklage sowie ein Heizungs- und Warmwasserkonto. Siehe die Aufschlüsselung wie folgt:**

Rücklage: 327,60

Betriebskosten 458,64

Heizung: 154,63

Warmwasser: 103,09

Betriebskosten Aufzug: 43,68

Keller 0,79

Rücklage Aufzug: 29,12

Rundungsdifferenz: 0,08

**Monatliche Vorschreibung Gesamtentgelt: 1.117,63**

### **Wohnkomfort mit besonderem Freizeitwert**

Das Herzstück dieser Immobilie ist zweifellos der außergewöhnlich große Garten. Ob entspannte Sommertage am Pool, Grillabende mit Freunden oder ein sicherer Spielbereich für Kinder – hier eröffnen sich Möglichkeiten, die in Wien nur selten zu finden sind.

Der großzügige Kellerbereich mit Sauna bietet zusätzlichen Raum für Erholung, Fitness oder Hobbys und schafft eine private Wellnessoase direkt im eigenen Zuhause.

Die im Jahr 2022 durchgeführte Sanierung bildet eine solide Basis und ermöglicht den neuen Eigentümern, die Immobilie nach ihren persönlichen Vorstellungen weiterzugestalten.

### **Lage**

Die Umgebung bietet eine gelungene Kombination aus Erholung und urbaner Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Gleichzeitig laden zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

### **Mein Fazit**

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, außergewöhnlichem Garten, Pool und Sauna macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich**

## **persönlich von diesem besonderen Wohnangebot.**

*Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% MWSt. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Ich weise ausdrücklich auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin. Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap