FAMILIENWOHNUNG MIT XXL-FREIFLÄCHEN IN BESTER AUSSICHTSLAGE |+ 4 ZIMMER + TERRASSE, BALKONE & EIGENER GARTEN



Objektnummer: 4356/527

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,55 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	17,07 m²
Kaufpreis:	637.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57


real good living
EXKLUSIVE
TERRASSENWOHNUNG
IN HERNALS
KAUFPREIS
€ 637.000,00
4
Zimmer
90,55 m²
Wohnfläche
70,82 m²
Freiflächen gesamt
34,66 m²
Sonnenterrasse
17,07 m²
Eigengarten
Fußbodenheizung
Klimavorbereitung
Aufzug
Tiefgaragenplatz verfügbar
Baujahr 2023
Sofort bezugsbereit

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen mit Stadtnähe

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung vereint modernes Wohnambiente, großzügige Außenbereiche und eine hervorragende Lage am Rande des Wienerwaldes. In einer hochwertigen Wohnanlage aus dem Jahr 2023 gelegen, bietet dieses Zuhause ein ideales Umfeld für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Auf rund 90 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vier Zimmern und einem lichtdurchfluteten Wohnbereich. Die weitläufigen Außenflächen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Die wichtigsten Eckdaten

- Wohnfläche ca. 90,55 m²
- 4 Zimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Terrasse mit ca. 34,66 m²
- Zwei Balkone mit insgesamt ca. 19,09 m²
- Eigener Gartenbereich mit ca. 17,07 m²
- Gesamtfreifläche ca. 70,82 m²
- Hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung

- Lift im Haus
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Klimatisierung vorbereitet
- Fahrradabstellraum
- Tiefgaragenplatz verfügbar
- Sofort verfügbar

Wohnkomfort mit viel Freiraum

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die gelungene Raumaufteilung. Der offene Wohn- und Küchenbereich bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zu den großzügigen Außenflächen. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Drei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das Badezimmer wurde modern gestaltet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche.

Lebensqualität in einer der grünsten Gegenden Wiens

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre hohe Wohnqualität und den unmittelbaren Zugang zu zahlreichen Naherholungsgebieten aus. Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten beginnen praktisch direkt vor der Haustüre.

Mehrere Parks, Wanderwege, Freibäder und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und erreichen das Stadtzentrum bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Infrastruktur macht diese Wohnlage besonders attraktiv.

Kaufpreis

Kaufpreis Wohnung: EUR 637.000,-

Tiefgaragenstellplatz: EUR 40.000,00,-

Anlegerkonditionen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Provision

3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner

Bruno Franz

? +43 664 355 3790

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen ausschließlich unter Angabe vollständiger Kontaktdaten inklusive Telefonnummer bearbeitet werden können.

Gerne unterstützen wir Sie gemeinsam mit unseren Finanzierungspartnern auch bei der Suche nach einer optimalen Finanzierungslösung.

Hinweis: Teilweise werden KI-generierte Visualisierungen verwendet. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine Originalaufnahmen der Immobilie dar. Originalfotos sowie sämtliche Objektunterlagen erhalten Sie gerne nach qualifizierter Anfrage.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap