

**Idyllisch im Grünen, von Gärten umgeben – und doch
direkt an der U-Bahn**



3SI MAKLER

Objektnummer: 22454
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse | Helene-Thimig-Weg 5 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Baujahr: | 2019 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 111,05 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 16,50 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 598.000,00 € |
| Betriebskosten: | 218,66 € |
| USt.: | 25,67 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

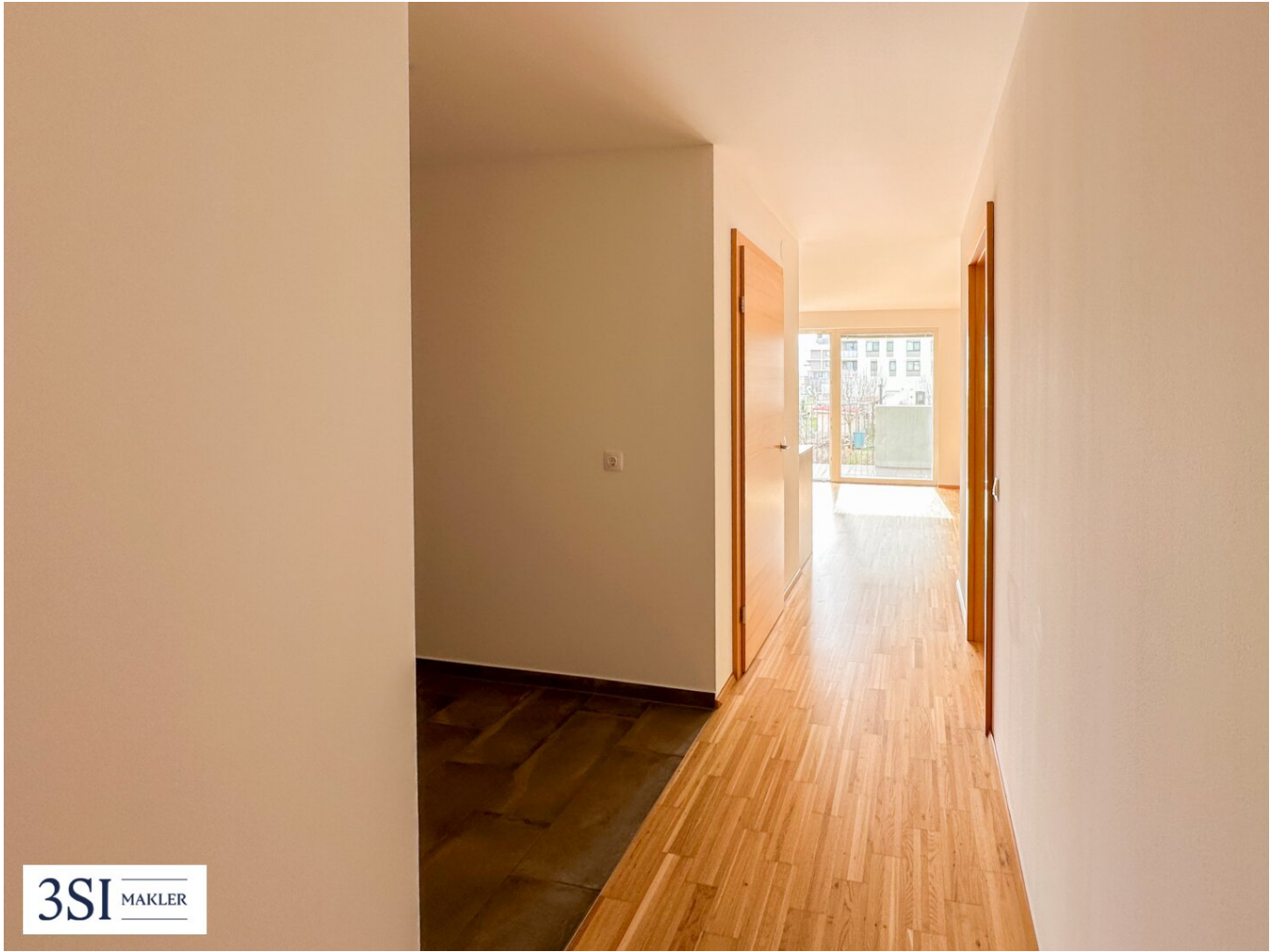


Petra Krapfenbauer

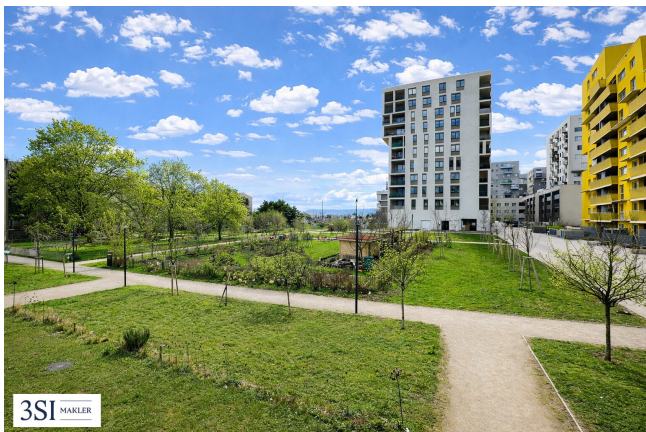
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien











Helene-Thimig-Weg 5

1230 Wien

Top 5.013 • 1.OG

Wohnfläche 111,05 m²
Terrasse 10,2 m²

- 1 Vorraum
- 2 Abstellraum
- 3 Wohn/Küche
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- 7 Abstellraum
- 8 Bad
- 9 Bad
- 10 Garderobe
- 11 Balkon



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

Schon beim Betreten dieser außergewöhnlichen Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit praktischer Garderobe und vermittelt sofort ein Gefühl von Geborgenheit und stilvoller Wohnqualität.

Das Herzstück des Zuhauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger EWE-Küche – ein Ort, an dem Familie und Freunde zusammenkommen, gemeinsam gekocht, gelacht und gelebt wird. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und öffnen den Raum zum sonnigen, südlich ausgerichteten Balkon. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Blick ins Grüne – vom ersten Kaffee am Morgen bis zum gemütlichen Sommerabend.

Drei flexibel nutzbare Zimmer bieten Raum für jede Lebensphase und passen sich Ihren Bedürfnissen an – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer sorgen für höchsten Wohnkomfort: Das Hauptbad mit

Badewanne lädt zum Abschalten und Entspannen ein, während das zweite Badezimmer mit Dusche und WC den Alltag für Familien oder Gäste besonders angenehm gestaltet.

Zwei praktische Abstellräume sowie ein eigenes Kellerabteil schaffen großzügigen Stauraum und sorgen für Ordnung im täglichen Leben.

Doch dieses Zuhause bietet weit mehr als nur die eigenen vier Wände. Die gepflegte Wohnanlage begeistert mit zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen wie Sauna, Gymnastikraum, Werkstatt und gemütlichen Begegnungszonen – ein Wohnkonzept, das Lebensqualität und Gemeinschaft auf einzigartige Weise verbindet.

Naturliebhaber und Hobbygärtner kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Ob im eigenen Gartenbereich oder im liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten mit gemeinsamer Ernte – hier wächst nicht nur frisches Gemüse, sondern auch ein lebendiges Miteinander.

Ein Zuhause, das Ruhe, Natur und moderne Wohnqualität harmonisch vereint – überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnjuwel im Grünen.

Für die hochwertige EWE-Küche, neuwertige Badezimmermöbel, Innentüren sowie weitere hochwertige Ausstattungsdetails ist eine Ablöse in Höhe von EUR 30.000 zu entrichten.

Ein KFZ-Stellplatz kann zusätzlich um EUR 25.000 erworben werden und rundet dieses attraktive Gesamtangebot perfekt ab.

Lage:

Die Wohnanlage am Helene-Thimig-Weg 5 im 23. Bezirk vereint naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung genießen Sie hier ein Lebensgefühl fernab vom Trubel – und sind dennoch bestens angebunden.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung, die Sie rasch und unkompliziert in die Wiener Innenstadt bringt – ideal für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das Alltagstauglichkeit und Lebensqualität harmonisch verbindet.

Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <575m

Klinik <725m

Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <275m

Universität <4.175m

Höhere Schule <3.525m

Nahversorgung

Supermarkt <450m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <575m

Sonstige

Geldautomat <450m
Bank <450m
Post <425m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <300m
U-Bahn <100m
Straßenbahn <2.100m
Bahnhof <450m
Autobahnanschluss <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap