

FAMILIENWOHNUNG DER EXTRAKLASSE – 114 m² WOHNQUALITÄT MIT BALKON & GARAGE



Objektnummer: 299600

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stolberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,11 m ²
Nutzfläche:	117,61 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,54 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	799.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.793,64 €
Betriebskosten:	241,60 €
USt.:	26,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



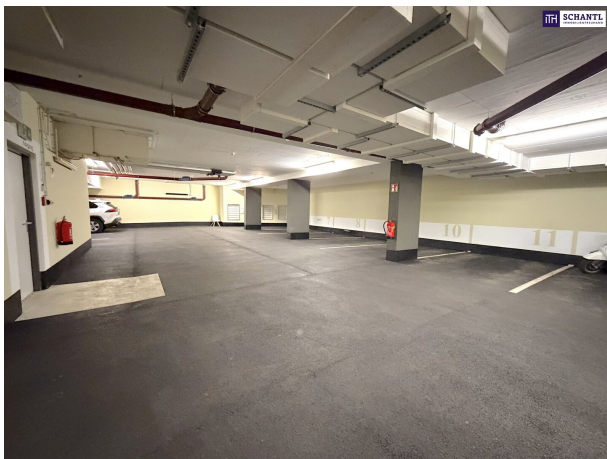
Mark Pretenthaler













Objektbeschreibung

FAMILIENTRAUM IM HERZEN DES 5. BEZIRKS – 4 ZIMMER, BALKON & GARAGENSTELLPLATZ

Manche Wohnungen überzeugen durch ihre Größe, andere durch ihre Lage. Diese Wohnung vereint beides und bietet darüber hinaus eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen ausgezeichneten Erhaltungszustand.

Die im Jahr 2016 errichtete Wohnung verfügt über rund 114 m² Wohnfläche und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand. Mit insgesamt vier Zimmern bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, die großzügiges Wohnen in urbaner Lage suchen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die beeindruckende Wohnküche mit rund 37 m². Die hochwertige U-förmige Einbauküche fügt sich perfekt in den Raum ein und schafft einen zentralen Treffpunkt für Familie und Freunde. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Innenhoflage sämtlicher drei Schlafzimmer. Mit Größen von ca. 11,3 m², 14,3 m² und 15,7 m² bieten sie ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Von zwei der Schlafzimmer gelangt man direkt auf den rund 7 m² großen Balkon, der ebenfalls zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen zwei voll ausgestattete Badezimmer mit jeweils eigenem WC. Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne, das zweite Badezimmer über eine Dusche. Ein praktischer Abstellraum mit knapp 5 m² ergänzt das Raumangebot perfekt.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung mittels Fernwärme, Video-Gegensprechanlage, Einzelraum-Thermostate, außenliegende Rollläden und Fliegengitter in den Schlafzimmern sowie innenliegende Jalousien im Wohnbereich sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Besonders attraktiv ist zudem der zur Wohnung gehörende Garagenstellplatz, welcher gemeinsam mit der Wohnung erworben wird und separat ausgewiesen ist.

Highlights:

- Baujahr 2016
- Ca. 114 m² Wohnfläche

- 4 Zimmer
- 3 ruhige Schlafzimmer im Innenhof
- Balkon mit ca. 7 m²
- Große Wohnküche mit ca. 37 m²
- Hochwertige Einbauküche
- 2 Badezimmer & 2 WCs
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Außenliegende Rollläden & Fliegengitter
- Kellerabteil
- Garagenstellplatz verpflichtend mitzukaufen
- Sehr gepflegtes Haus und Wohnung

Wohnfläche: ca. 114,11 m² + Balkon: ca. 7,06 m² + Kellerabteil

Kaufpreis: € 799.000,-

KP Garage: € 29.000,-

Provision: 3% vom KP zzgl. 20% Ust.

Eine seltene Gelegenheit für Familien, die modernes Wohnen, großzügige Flächen und eine ausgezeichnete Wohnqualität in zentraler Lage suchen.

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap