2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aquäduktblick | 1230 Wien



Wohnküche

Objektnummer: 6729/1145

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2017
Wohnfläche:	44,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,83
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	105,28 €
USt.:	10,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien



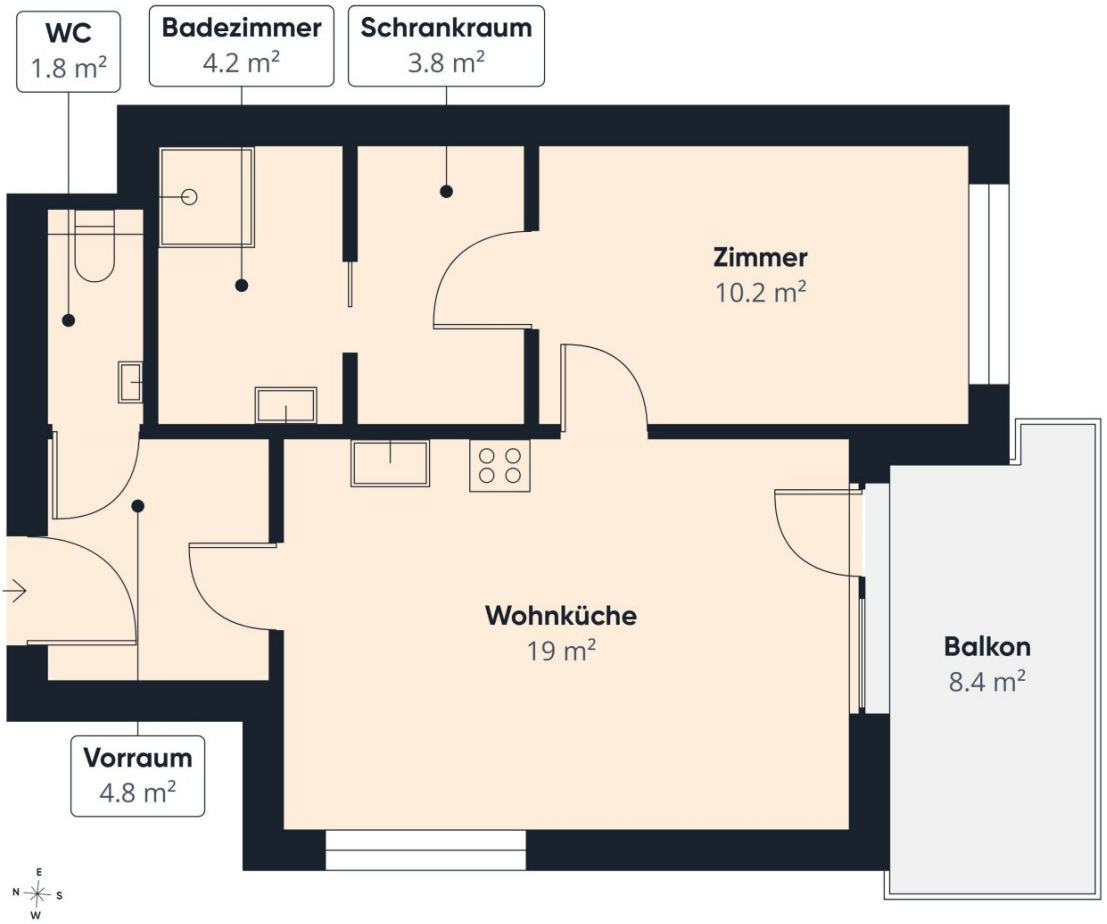












Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]
52.2 m²

Balkone und Terrassen
8.4 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Über die Wohnung

Diese gemütliche und klug aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines modernen Wohngebäudes. Mit einer durchdachten Wohnnutzfläche von ca. 44,70 m² bietet das Objekt Singles oder Paaren ein echtes Wohlfühldomizil. Schon beim Betreten empfängt Sie ein einladender Vorraum, der Platz für Garderobenmöbel bietet. Besonders praktisch: Das separate Gäste-WC liegt direkt links im Eingangsbereich, sodass Besucher nicht durch Ihren privaten Bereich gehen müssen.

Geradeaus gelangen Sie in das lichtdurchflutete Herzstück der Wohnung, die Wohnküche (19,30 m²) mit einer bereits voll ausgestatteten, modernen Einbauküche. Von hier aus öffnet sich der Weg auf den ca. 6,70 m² großen Balkon, der mit seinem wunderschönen Ausblick auf das historische Aquädukt zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt. Ebenfalls von der Wohnküche aus begehbar ist das separate Schlafzimmer (10,40 m²), das eine angenehme Ruheoase bildet. Von dort führt der Weg weiter in einen ungewöhnlich geräumigen Schrankraum (3,90 m²), der als praktischer Durchgang zum Badezimmer mit offener Dusche dient. Ein eigenes Kellerabteil bietet wertvollen zusätzlichen Stauraum, während der Kinderspielplatz der Wohnhausanlage das harmonische Gesamtbild dieses Zuhauses abrundet.

Ausstattungshighlights

Böden: Echtholz-Parkettboden (Eiche) in den Wohnräumen, Fliesen (Format 60/30) in den Nassräumen.

Fenster: 3-fach isolierverglaste Kunststoff-Alu-Fenster inklusive außenliegendem Sonnenschutz.

Energie & Heizung: Massivbauweise mit Vollwärmeschutz. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Gas-Brennwertanlage, welche bei der Warmwasserbereitung nachhaltig durch eine Solaranlage unterstützt wird.

Zusatzangebote: Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Im Haus stehen zudem ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie ein Kleinkinderspielplatz zur Verfügung. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (Vorbereitung für eine E-Ladestation vorhanden), welcher bei Bedarf erworben werden kann, rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Die Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum mit ca. 4,80 m²

- Zimmer mit ca. 10,40 m²

- Zimmer mit ca. 19,30 m²

- Bad mit ca. 4,40 m²

- WC mit ca. 1,90 m²

- Schrankraum mit ca. 3,90 m²

- Balkon mit ca. 6,70 m²

- Kellerabteil mit ca. 1,80 m²

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <4.500m

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 <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap