

Moderne & Ruhige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 Terrassen! Perfekte Anbindung



Objektnummer: 5498/515

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 19,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	549.500,00 €
Betriebskosten:	133,58 €
USt.:	17,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

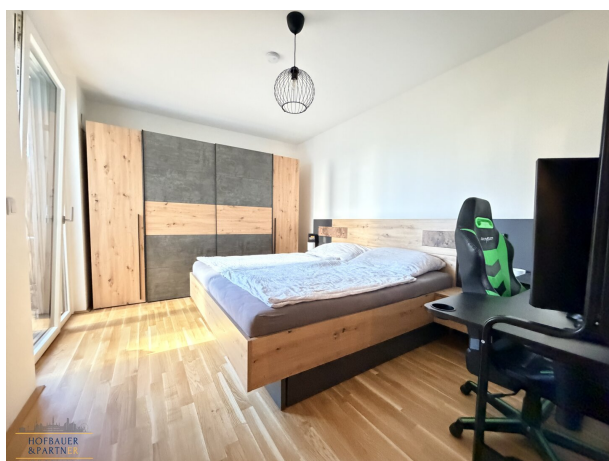


Emre Er

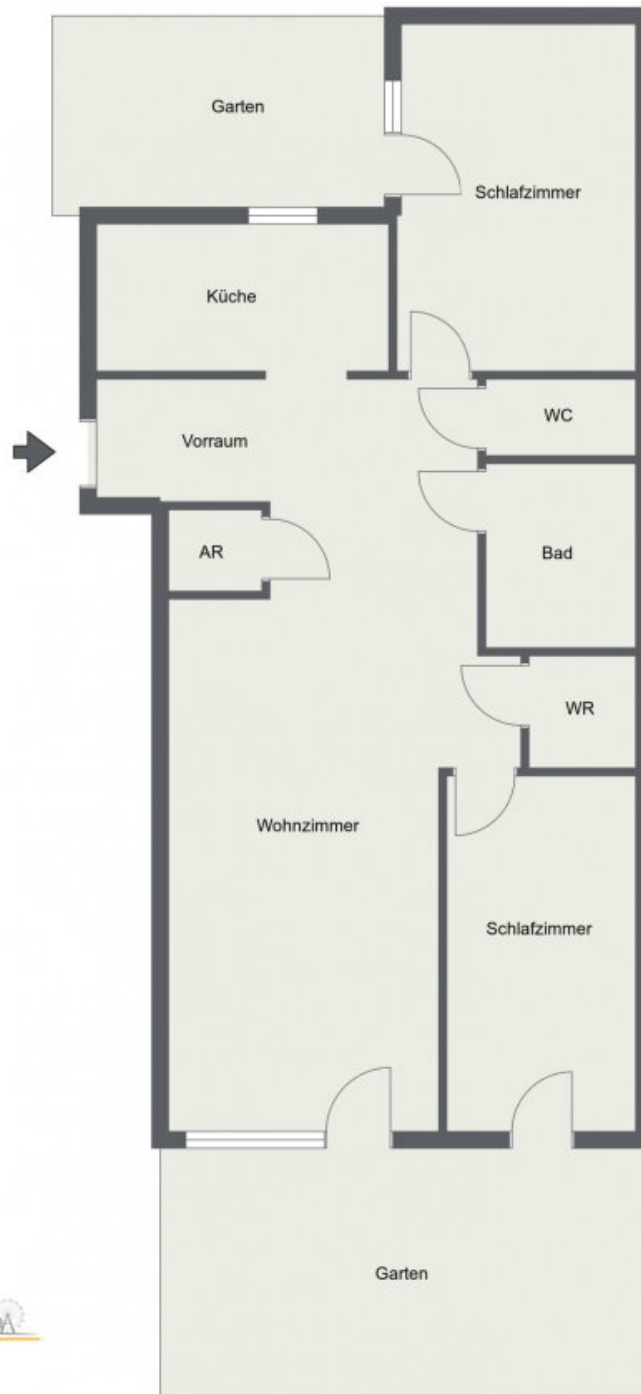
Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha-Firnberg-Straße 7/3
1100 Wien











Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 83,45 m² Wohnfläche zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre gelungene Raumaufteilung, die ruhige Wohnatmosphäre sowie die außergewöhnliche Freiflächenqualität mit zwei Terrassen und zwei Gartenbereichen.

Die Gesamtfreifläche beträgt ca. 30 m² und bietet dadurch einen spürbaren Mehrwert im Alltag: Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage im eigenen Garten oder ein ruhiger Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag. Durch die Kombination aus Wohnkomfort, Außenflächen und urbaner Lage eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die stadtnah wohnen und dennoch nicht auf private Freiflächen verzichten möchten.

Zum Objekt:

Die ca. 83,45 m² große Wohnung verfügt über drei Zimmer und bietet eine sehr angenehme Wohnstruktur. Der Wohnbereich bildet das zentrale Herzstück der Wohnung und schafft durch den direkten Bezug zu den Freiflächen ein helles, freundliches und offenes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Einbauküche, die sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt und den modernen Wohncharakter der Wohnung zusätzlich unterstreicht.

Die zwei Terrassen und die zwei Gartenbereiche ermöglichen eine flexible Nutzung der Außenflächen. Besonders attraktiv ist die ruhige Wohnqualität, die in Verbindung mit der begrünten Umgebung und dem privaten Gartencharakter ein angenehmes Wohnambiente schafft.

Highlights auf einen Blick

- 3-Zimmer-Gartenwohnung
- ca. 83,45 m² Wohnfläche
- hochwertige Einbauküche
- 2 Terrassen
- 2 Gartenbereiche

- ca. 30 m² Gesamtfreifläche
- ruhige Wohnatmosphäre
- moderne Wohnhausanlage
- hochwertige Ausstattung
- sehr gute öffentliche Anbindung
- Tiefgaragenstellplatz optional erwerbbar um € 35.000,–

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage mit zeitgemäßer und hochwertiger Ausstattung. Die hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich stimmig in das Wohnkonzept ein. In den Wohnräumen sorgt Eichenparkett für ein wohnliches Ambiente, während die Fußbodenheizung ein angenehmes Raumklima schafft.

Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, elektrischer Sonnenschutz sowie hochwertige Sanitärausstattung runden das Ausstattungspaket ab. Die Anlage verfügt zudem über einen begrünten Innenhof, eine hauseigene Tiefgarage sowie weitere gemeinschaftliche Vorzüge, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Lage und Umgebung

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in 1140 Wien, im Bereich Cumberlandstraße / Alt-Penzing. Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und zahlreichen Erholungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Bahnhof Penzing, zur U4-Station Hietzing sowie zum Schönbrunner Schlosspark. Dadurch profitieren Bewohner sowohl von einer sehr guten öffentlichen Anbindung als auch von großzügigen Grün- und Erholungsflächen in unmittelbarer Umgebung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, Fitness- und Freizeitangebote sowie Schulen

befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Nähe. Der Westbahnhof ist öffentlich rasch erreichbar, ebenso die Wiener Innenstadt.

Anbindung

- Bahnhof Penzing in wenigen Gehminuten erreichbar
- U4 Hietzing gut erreichbar
- Westbahnhof öffentlich rasch erreichbar
- Karlsplatz öffentlich gut angebunden
- Schönbrunner Schlosspark in der Umgebung
- Nahversorgung, Apotheke und Freizeitangebote in kurzer Distanz

Zusammenfassung

Diese Gartenwohnung vereint moderne Wohnqualität, eine ruhige Lage, private Freiflächen, eine hochwertige Einbauküche und eine sehr gute Anbindung. Die zwei Terrassen und zwei Gärten machen die Wohnung besonders attraktiv für alle, die urban wohnen möchten, aber zugleich Wert auf Ruhe, Grünraum und private Außenflächen legen.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional um € 35.000,– erworben werden.

Preis und Detailinformation

- Kaufpreis: € 549.500,00,-
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- BK: € 216,33,- inkl. USt

Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Emre Er** unter [+43 \(0\) 660 50 45 114](tel:+436605045114) oder e.er@hofbauer-partner.at gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.