

Erstklassig ausgestattete Traumwohnung mit zwei Terrassen und Garagenplatz in absoluter Ruhelage



Luftbild mit Ausblick

Objektnummer: 95497

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	7,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	840.000,00 €
Betriebskosten:	243,12 €
Heizkosten:	98,45 €
Sonstige Kosten:	117,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

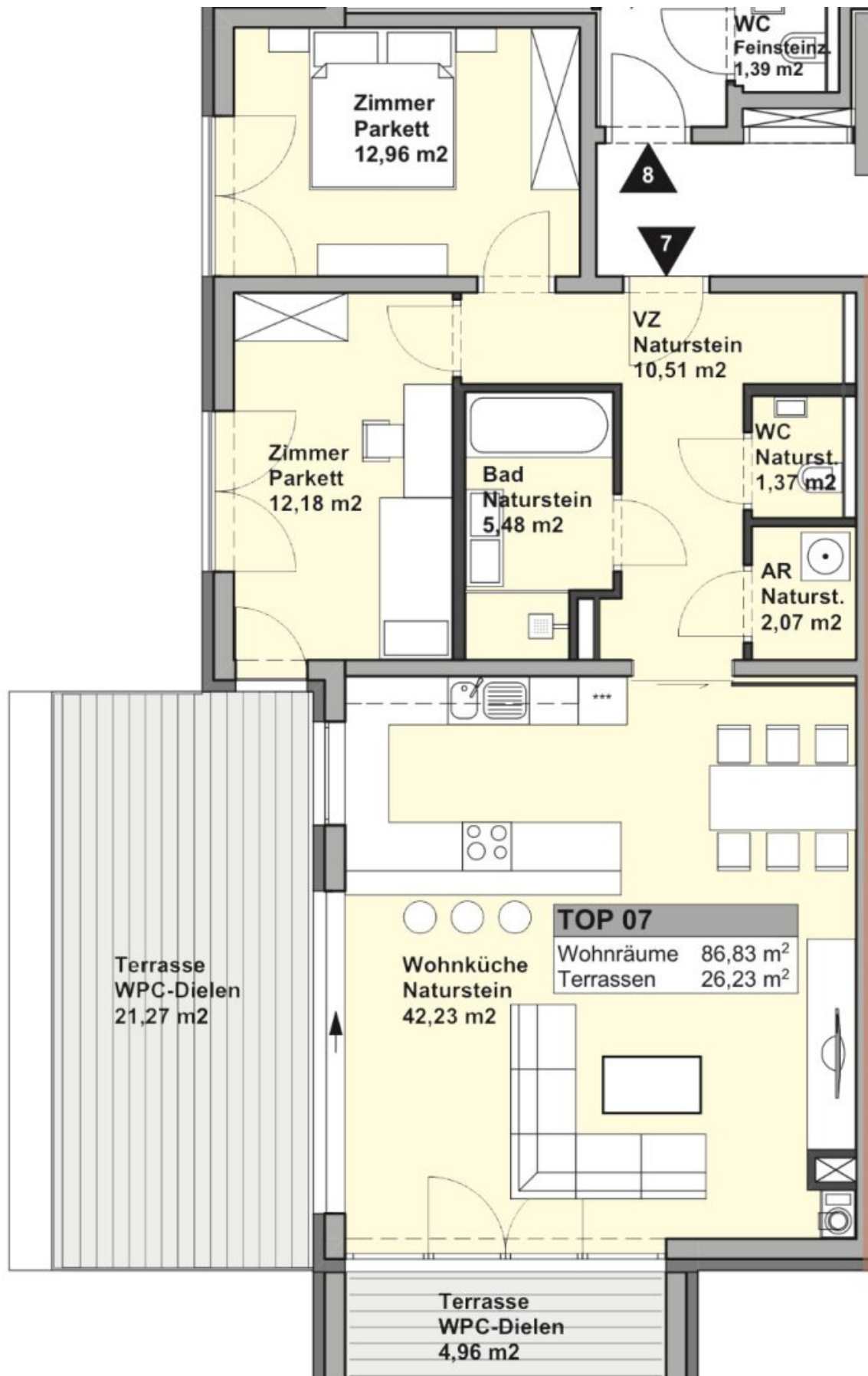
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6











Objektbeschreibung

Diese hochwertige Eigentumswohnung im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals verbindet modernes Wohnen, erstklassige Ausstattung und eine ruhige Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoß einer exklusiven, 2017 fertiggestellten Wohnhausanlage mit nur neun Wohneinheiten. Durch die Situierung im hinteren Bereich des Grundstücks sowie die Lage in einer Sackgasse mit ausgenommenem Anrainerverkehr genießen Sie hier eine besonders angenehme und ruhige Wohnatmosphäre. Ein Personenlift sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis inkludiert ist, sorgen für zusätzlichen Komfort.

Besonders hervorzuheben ist der nahezu neuwertige Zustand der Wohnung, die seit ihrer Fertigstellung praktisch nicht bewohnt und entsprechend kaum genutzt wurde. Die großzügige Wohnküche mit über 42 m² bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit viel Licht, einer offenen Raumgestaltung, einer hochwertigen Mondo-Küche mit modernen Miele-Einbaugeräten sowie direktem Zugang zu zwei Terrassen. Die südwestlich ausgerichtete Terrasse bietet sonnige Stunden und lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die Nordwestterrasse an warmen Tagen einen angenehm kühlen Rückzugsort bietet. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer – eines davon mit direktem Zugang zur Nordwestterrasse – ergänzen das Raumangebot.

Das elegant ausgestattete Badezimmer verfügt über Sanitärobjekte von Villeroy & Boch, eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne und edle Natursteinbeläge. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Raumangebot ab. Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine umweltfreundliche Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit passiver Kühlmöglichkeit, hochwertige Holz-Alu-Fenster und Hebeschiebetüren von Internorm mit 3-fach-Isolierverglasung, elektrische Raffstores und eine elektrische Markise. Die Wohnungseingangstür verfügt über die einbruchshemmende Widerstandsklasse RC3.

Auch die Lage überzeugt: Billa und mehrere SPAR-Filialen sowie ein neu errichteter Kindergarten befinden sich in der näheren Umgebung. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Wienerwald, der über eine ruhige und sichere Wohngegend in etwa 10 Gehminuten erreichbar ist und vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit im Grünen bietet. Eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnlinien 2, 10 und 43, die Buslinien 43A, 44A und 44B sowie die nahegelegene Vorortelinie S45 gegeben.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap