

Traumhafte 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Pool, Sauna und 530 m² Eigengarten



Objektnummer: 5453/244

Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1977
Wohnfläche:	121,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	530,00 m²
Keller:	45,00 m²
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	458,64 €
Sonstige Kosten:	401,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jeanette Kaucic

JK IMMOBILIEN
Eichenstrasse 21
2003 Leitzersdorf

T +43 699 1999 3113

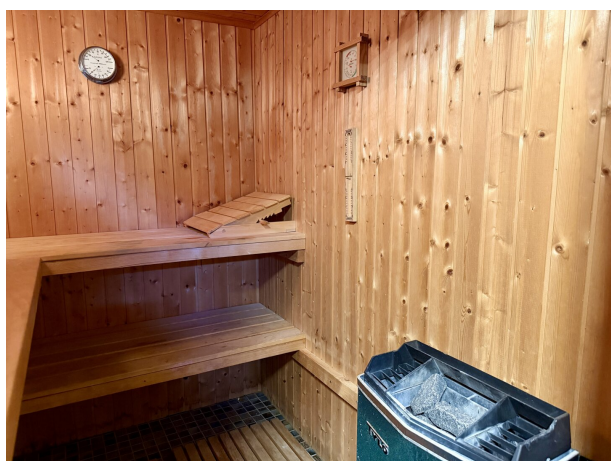














Objektbeschreibung

Manche Immobilien bieten Wohnraum. Diese bietet Lebensqualität.

In ruhiger Wohnlage der **Schwarzlackenau** erwartet Sie diese **außergewöhnliche 4-Zimmer-Gartenwohnung** mit rund **121 m² Wohnfläche**, einem beeindruckenden **ca. 530 m² großen Eigengarten** mit **ca. 30m² Terrasse** und einem **großen Swimmingpool** sowie einem **ca. 45 m² Kellerbereich mit Sauna** und **großem Aufenthaltsraum** welcher direkt von der Wohnung begehbar ist.

Die Wohnung vermittelt ein Wohngefühl, das man sonst nur von einem Einfamilienhaus kennt: großzügige Freiflächen, Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, außergewöhnlichem Garten, Pool und Sauna macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 121 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer mit großzügigem Raumangebot
- Ca. 530 m² sonniger Eigengarten
- Beheizter Swimmingpool (Maße: 5 x 9,5 m)
- Poolumrandung aus exklusiven Travertinsteinen
- Gartenbewässerungssystem
- Pool- und Gartenbeleuchtung
- Ca. 45 m² Keller mit Sauna und Dusche

- Großer Aufenthaltsraum im eigenen Keller
- Moderne Dan-Küche mit Siemens Studioline Geräten
- Küchenarbeitsplatte aus Granit
- Massiver Eiche Fischgrätparkett
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen im Marmoroptik
- Terrassenbelag aus exklusiven Travertinsteinen
- Neuwertige 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Außenrollläden
- Aluzaun
- Fernwärme
- Sanierung im Jahr 2022
- Erdgeschosslage mit direktem Gartenzugang
- Sofort verfügbar – bestandsfrei

Die monatliche Entgeltvorschreibung beträgt gesamt € 1.117,63, diese enthält die Betriebskosten, die Rücklage sowie ein Heizungs- und Warmwasserkonto. Siehe die Aufschlüsselung wie folgt:

Rücklage: 327,60

Betriebskosten 458,64

Heizung: 154,63

Warmwasser: 103,09

Betriebskosten Aufzug: 43,68

Keller 0,79

Rücklage Aufzug: 29,12

Rundungsdifferenz: 0,08

Monatliche Vorschreibung Gesamtentgelt: 1.117,63

Wohnkomfort mit besonderem Freizeitwert

Das Herzstück dieser Immobilie ist zweifellos der außergewöhnlich große Garten. Ob entspannte Sommertage am Pool, Grillabende mit Freunden oder ein sicherer Spielbereich für Kinder – hier eröffnen sich Möglichkeiten, die in Wien nur selten zu finden sind.

Der großzügige Kellerbereich mit Sauna bietet zusätzlichen Raum für Erholung, Fitness oder Hobbys und schafft eine private Wellnessoase direkt im eigenen Zuhause.

Die im Jahr 2022 durchgeführte Sanierung bildet eine solide Basis und ermöglicht den neuen Eigentümern, die Immobilie nach ihren persönlichen Vorstellungen weiterzugestalten.

Lage

Die Umgebung bietet eine gelungene Kombination aus Erholung und urbaner Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Gleichzeitig laden zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Mein Fazit

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, außergewöhnlichem Garten, Pool und Sauna macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von

diesem besonderen Wohnangebot.

Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% MWSt. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Ich weise ausdrücklich auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin. Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap