

Wohlfühloase * Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Elektrokamin in Ruhelage



Objektnummer: 5585/201

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A
brand of MPIV GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münchenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,57 m²
Nutzfläche:	116,21 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,53 m²
Heizwärmebedarf:	E 193,14 kWh / m² * a
Kaufpreis:	419.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.605,54 €
Betriebskosten:	208,94 €
USt.:	21,09 €
Provisionsangabe:	

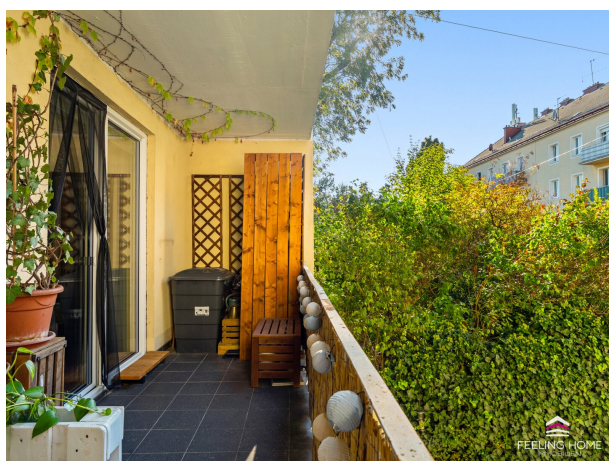
15.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Helene Christiani

FEELING HOME IMMOBILIEN
Margaretenstraße 153 / 12





FEELING HOME
IMMOBILIEN

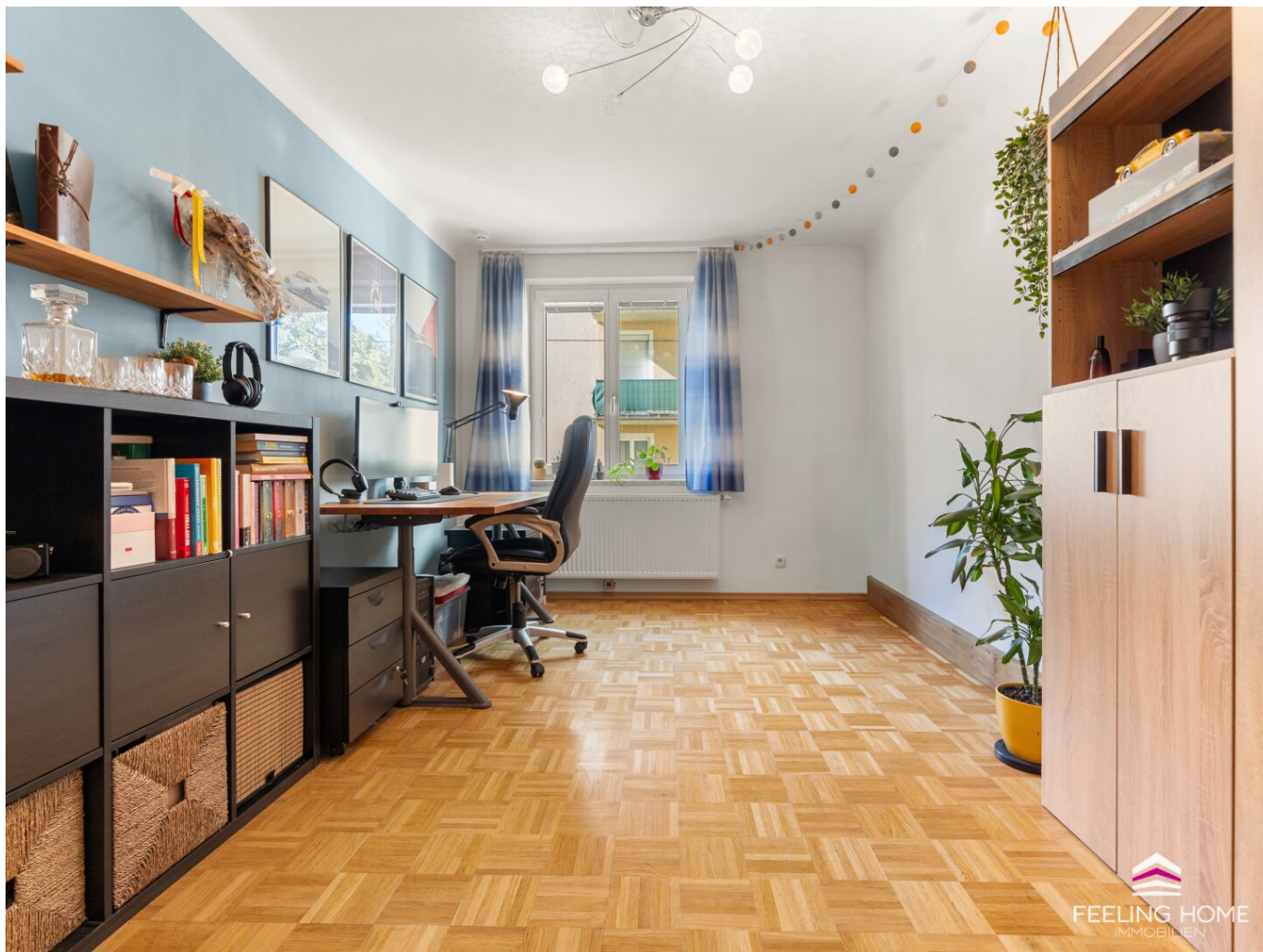


FEELING HOME
IMMOBILIEN



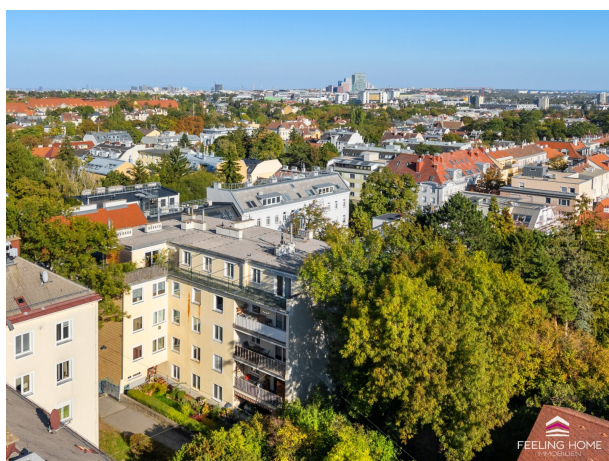
FEELING HOME
IMMOBILIEN

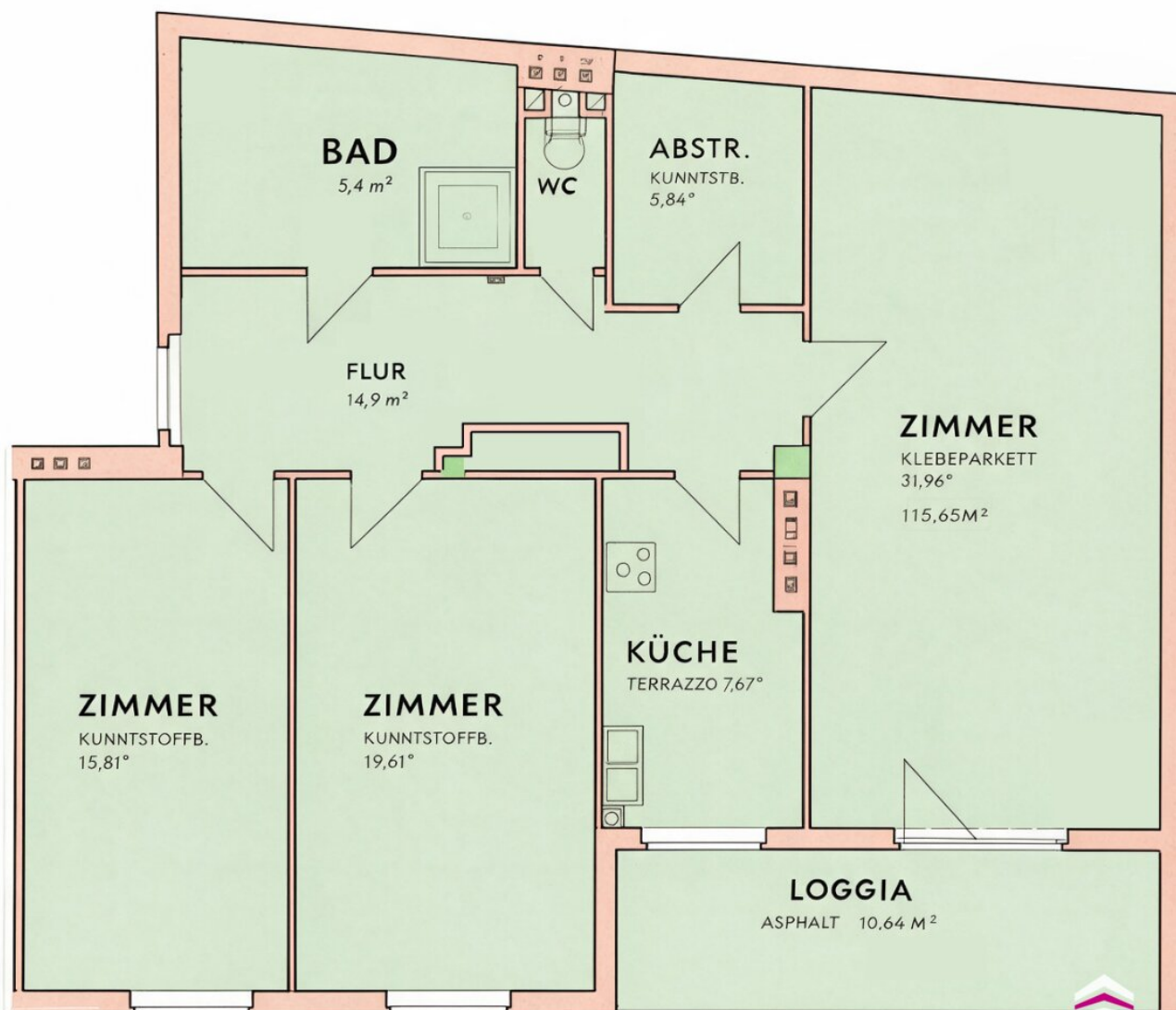












Objektbeschreibung

KOFFER PACKEN, EINZIEHEN UND URBANE LEBENSQUALITÄT GENIESSEN!

Diese moderne 3,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss – **ohne Lift** – verbindet großzügigen Wohnkomfort mit liebevollen Details.

Das Wohnzimmer besticht mit einer Loggia sowie einem stimmungsvollen Elektrokamin, der für wohlige Atmosphäre sorgt. Charmante Glasbausteine, sowohl im Wohnzimmer als auch im Abstellraum, setzen dezente architektonische Akzente und sorgen für zusätzliches Tageslicht. Der Parkettboden in den Wohnräumen verleiht der Wohnung Wärme und Eleganz. Die separate Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet.

Auch beim Thema Sicherheit wurde auf Qualität geachtet: Eine Sicherheitstür der Klasse 3 sorgt für zusätzlichen Schutz und ein gutes Gefühl. Ein Kellerabteil bietet praktischen Stauraum. Für Autobesitzer ist zudem die gute Parkplatzsituation in der Umgebung ein weiterer Pluspunkt.

WOHNUNGSSANIERUNG 2022

Laut Nutzwertgutachten weist die Wohnung 105,57 m² auf. um die laufenden Kosten zu senken, wurden während der Sanierung 2022 die Außenwände von Innen gedämmt. Auf Grund dessen weist die Wohnung ca. 100 m² Wohnfläche auf.

- Komplette erneuerte Gas- und Wasserleitungen
- Großzügig dimensionierte neue Radiatoren
- Hochwertige DAN-Küche mit Siemens-Geräten, Kühlschrank von Elektrobregenz
- Badezimmersanierung
- Türen samt Türstöcken

Das solide Fundament dieses 1969 errichteten Hauses in Ziegel-Massivbauweise wurde über

die Jahre kontinuierlich modernisiert. Zusätzlich ist für das gesamte Haus eine Generalsanierung mit neuer Fassade, neuem Geländer und Glasbausteinen geplant – eine Investition in die Zukunft, von der auch Sie als künftige Eigentümerin oder künftiger Eigentümer mit niedrigeren Energiekosten profitieren.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Nord-West ausgerichtete Loggia zum Entschleunigen und Entspannen
- Stimmungsvoller Elektrokamin für gemütliche Stunden im Wohnzimmer
- Glasbausteine in Wohnzimmer und Abstellraum
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Hochwertige DAN-Einbauküche mit Siemens und Elektra-Bregenz Geräten
- Modern saniertes Badezimmer und WC

HARD FACTS

- Gasetagenheizung
- Gas-Brennwert-Therme (2012)
- Erfolgte Schornstein-Sanierung
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster (2012)

- Neue Türen samt Türstöcken (2022)
- Sicherheitstür der Klasse 3 (Einbau 2012)
- Radiatoren, Gas- und Wasserleitungen 2012 erneuert
- Dezentrale Warmwasseraufbereitung
- Massivbauweise
- Kellerabteil

INFRASTRUKTUR

Die Wohnung liegt nahe einer gepflegten Kleingartensiedlung und überzeugt durch eine gute Infrastruktur. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte wie Biofeld, SPAR und BILLA sowie eine BIPA-Drogerie in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Auch wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter eine Bank, eine Postfiliale, eine Trafik und eine Apotheke, sind bequem erreichbar. Zahlreiche Allgemein-, Zahn-, Fach- und Kinderärzte ergänzen das umfassende medizinische Angebot in der Umgebung. Wer gerne gemütliche Stunden außer Haus verbringt, findet diverse Cafés und Bars, die nur wenige Gehminuten entfernt. Kulinarisch bietet die Umgebung abwechslungsreiche Möglichkeiten (Gasthaus Haschka, Split und China-Restaurant Hetzendorf). Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (Kindergärten, Volksschule, Mittelschule).

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- Straßenbahn 62 Atzgersdorfer Straße in 230 m
- Bus 58A Atzgersdorfer Straße in nur 170 m

- Lokalbahnhof Preyergasse/Speising & Hetzendorf
- Parkplätze meist verfügbar – entspanntes Wohnen mit Auto

SONSTIGES

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen: Diese Wohnung verbindet urbanes Lebensgefühl mit Komfort, Behaglichkeit und einem Hauch von Grün. Ein Ort, der Raum für gemeinsame Momente, persönliche Rückzugsmöglichkeiten und die schönen Seiten des Alltags bietet.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und verlieben! Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap