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 173,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,21
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


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME


FEELING HOME


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME


FEELING HOME


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME


FEELING HOME








FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME


FEELING HOME


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME


BAD
5,4 m²
WC
ABSTR.
KUNNTSFB.
5,84°
FLUR
14,9 10°
ZIMMER
KLEBEPARKETT
31,96°
115.65M°
KÜCHE
TERRAZZO 7,67°
ZIMMER
KLEBEPARKETT
15,81°
ZIMMER
KLEBEPARKETT
19,61°
LOGGIA
ASFRALT 10.64 M°

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 2012

Laut Nutzwertgutachten weist die Wohnung 105,57 m² auf. um die laufenden Kosten zu senken, wurden während der Sanierung 2012 die Außenwände von Innen gedämmt. Auf Grund dessen weist die Wohnung ca. 100 m² Wohnfläche auf.

- Komplett erneuerte Gas- und Wasserleitungen
- Erneuerung Elektroinstallationen
- Großzügig dimensionierte neue Radiatoren
- Hochwertige DAN-Küche mit Siemens-Geräten, Kühlschrank von Elektrobregenz
- Badezimmersanierung
- Türen samt Türstöcken (2013)

Das solide Fundament dieses 1969 errichteten Hauses in Ziegel-Massivbauweise wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert.

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
- LAN-Anschlüsse in allen Zimmern

HARD FACTS

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

- Neue Türen samt Türstöcken (2013)
- 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

- Ausbau der Verbindungsbahn: Neue Haltestelle direkt bei der Stranzenbergbrücke geplant

- 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