

Stilvolles Familienjuwel - 4 Zimmerwohnung mit Weitblick



Objektnummer: 5205

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cumberlandstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	90,00 m ²
Gesamtfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	258,86 €
USt.:	25,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

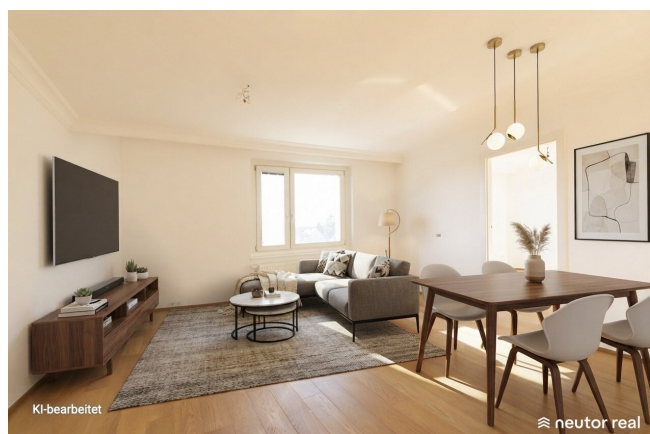
Ihr Ansprechpartner

Michaela Sommer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 GL
1010 Wien

T +436642035923
H +4366488387556

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

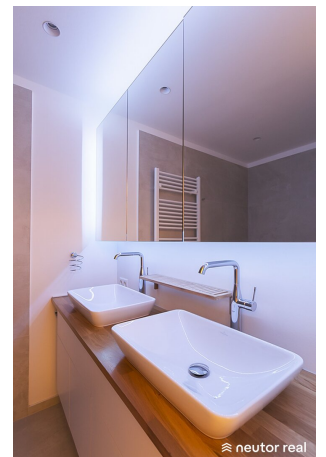






















Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis teilweise enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.
Planstand 25.01.2022

4 Zimmer

1. Vorraum
2. Bad
3. WC
4. Abstellraum 1
5. Zimmer 1
6. Zimmer 2
7. Schrankraum
8. Wohnküche
9. Abstellraum 2
10. Zimmer 3

Objektbeschreibung

Wohnen mit Komfort, Ruhe und bester Verkehrsanbindung. Zum Verkauf gelangt eine großzügig angelegte 4-Zimmer Wohnung mit Einbauküche und Fernblick, welche sich im vierten Liftstock von ihrer besten Seite präsentiert.

Eckdaten:

WNFL: ca. 90 m²

Zimmer: 4

Badezimmer: 1, mit Badewanne sowie Tischlereinbauten

WC: 1, separat

Küche: Einbauküche - offene Wohnküche

Stockwerk: 4. Etage

Abstellraum: ja, 2

Kellerabteil: ja

Lift: ja

Beschreibung:

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage zu einem Zuhause mit besonderer Wohnqualität. Nur wenige Schritte von der U4-Station Unter St. Veit entfernt, genießen Sie hier die Vorzüge einer hervorragenden öffentlichen Anbindung und gleichzeitig die Nähe zu den grünen Erholungsgebieten des angrenzenden 13. Bezirks.

Die im vierten Stock gelegene Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar und überzeugt bereits beim Betreten durch ein helles, freundliches Ambiente. Eine energiesparende, indirekte Beleuchtung sowie ein großzügiger Spiegel verleihen dem Eingangsbereich ein angenehmes Raumgefühl. Der elegante Eichendielenparkettboden zieht sich harmonisch durch die Wohnräume und unterstreicht den zeitlosen Charakter der gesamten Wohnung.

Hochwertige Ausstattung und liebevolle Details

Das stilvoll gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne, einem Doppelwaschtisch und einem hinterleuchteten Spiegelschrank. Edle Materialien wie Echtholz, Glas und Keramik schaffen eine zeitlose Atmosphäre, während maßgefertigte Tischlerarbeiten für optimalen Stauraum und ein stimmiges Gesamtbild sorgen. Großformatige Feinsteinzeugfliesen im Badezimmer und im separaten WC runden die hochwertige Ausstattung ab.

Ein besonderes Plus sind die beiden Abstellräume, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Dank zweifach ausgeführter Waschmaschinenanschlüsse und elektrischer Abluft genießen Sie hier zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Ruhige Schlafzimmer und ein Wohnbereich mit Weitblick

Die Schlafzimmer sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bieten ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte. Auch im Sommer lässt es sich hier angenehm bei geöffnetem Fenster schlafen. Eines der Zimmer verfügt darüber hinaus über einen begehbaren Kleiderschrank, der zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum schafft.

Das Herzstück der Wohnung bildet der südseitig ausgerichtete Wohn- und Essbereich. Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckender Blick über die Dächer des 13. Wiener Gemeindebezirks bis zum bewaldeten Lainzer Tiergarten. Ein Ausblick, der zum Verweilen einlädt und dem Alltag eine besondere Ruhe verleiht.

Die großzügige Wohnküche bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre – ideal für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende und ein entspanntes Familienleben.

Zeitgemäßer Wohnkomfort in gepflegtem Haus

Auch technisch präsentiert sich die Wohnung attraktiv: Der neue Fernwärmeanschluss ermöglicht komfortables Heizen und die ganzjährige Warmwasserversorgung. Das Haus selbst befindet sich in einem sehr guten Allgemeinzustand. Im Jahr 2016 wurde eine thermische Fassadensanierung durchgeführt, die den gepflegten Gesamteindruck zusätzlich unterstreicht.

Eine Wohnung, die Lebensqualität verspricht

Ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch verbinden möchten – diese Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung, ruhigen Rückzugsbereichen und urbaner Infrastruktur.

Die Nähe zur U4, die attraktive Wohnlage zwischen Hietzing und dem 14. Bezirk sowie der besondere Grünblick machen diese Immobilie zu einem Zuhause mit außergewöhnlichem

Wohlfühlpotenzial.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wien-Unter St. Veit!

Kosten:

Kaufpreis: € 425.000,00

Betriebskosten: € 393,95 inkl. USt. pro Monat

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

Beziehbar: nach Unterzeichnung Kaufvertrag

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Michaela Sommer unter +43 664 8838 7556 oder ms@neutorreal.at gerne zur Verfügung.

Lage + Infrastruktur:

Angrenzend zum 13. Wiener Gemeindebezirk und mit bester Infrastruktur präsentiert sich diese Lage von Ihrer besten Seite. Die Nahversorger liegen direkt vor der Haustür, welche fußläufig zu erreichen sind wie beispielsweise Penny, Bipa, OBI Baumarkt, Sports Experts und die Vetoquinol Apotheke für die Dinge des täglichen Bedarfs. Sie wollen sich Entspannen, spazieren Sie direkt am Wienfluss los Richtung Lainzer Tierpark oder starten Sie eine sportliche Radtour. Lust auf Stadtflair, dann bringt Sie die U4 mit Ihrer Station Unter St. Veit in 15 Minuten zum Karlsplatz. In direkter Umgebung erreichen Sie den Bus 47A, mit welchem Sie die Tram 52 erreichen welche eine direkte Anbindung zum Westbahnhof bietet oder die Tram 49 mit der Sie direkt in die Stadt fahren können.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass drei Bilder KI-bearbeitet und teilweise mit Möbeln versehen sind, welche nicht kaufgegenständlich sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap