Helle Räume, schönes Wohngefühl – 3 Zimmer zum Genießen

Objektnummer: 22904

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaulbachstraße 2
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	276,97 €
USt.:	27,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Petra Krapfenbauer

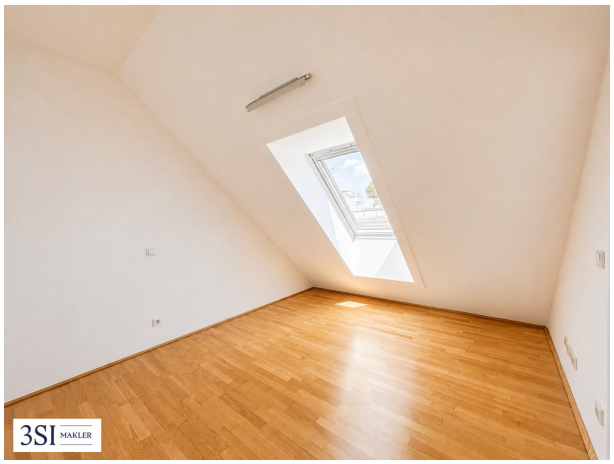
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7

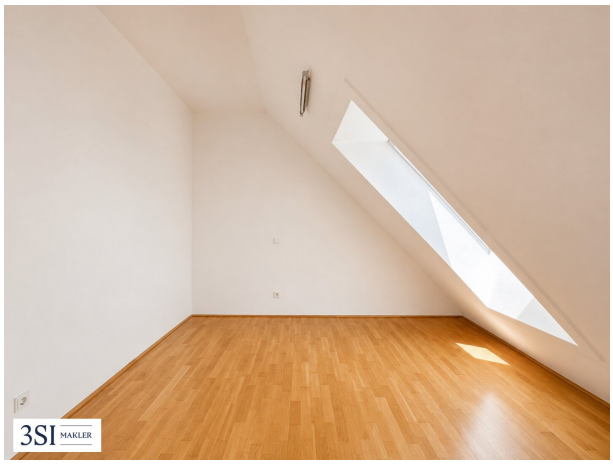
3SI MAKLER

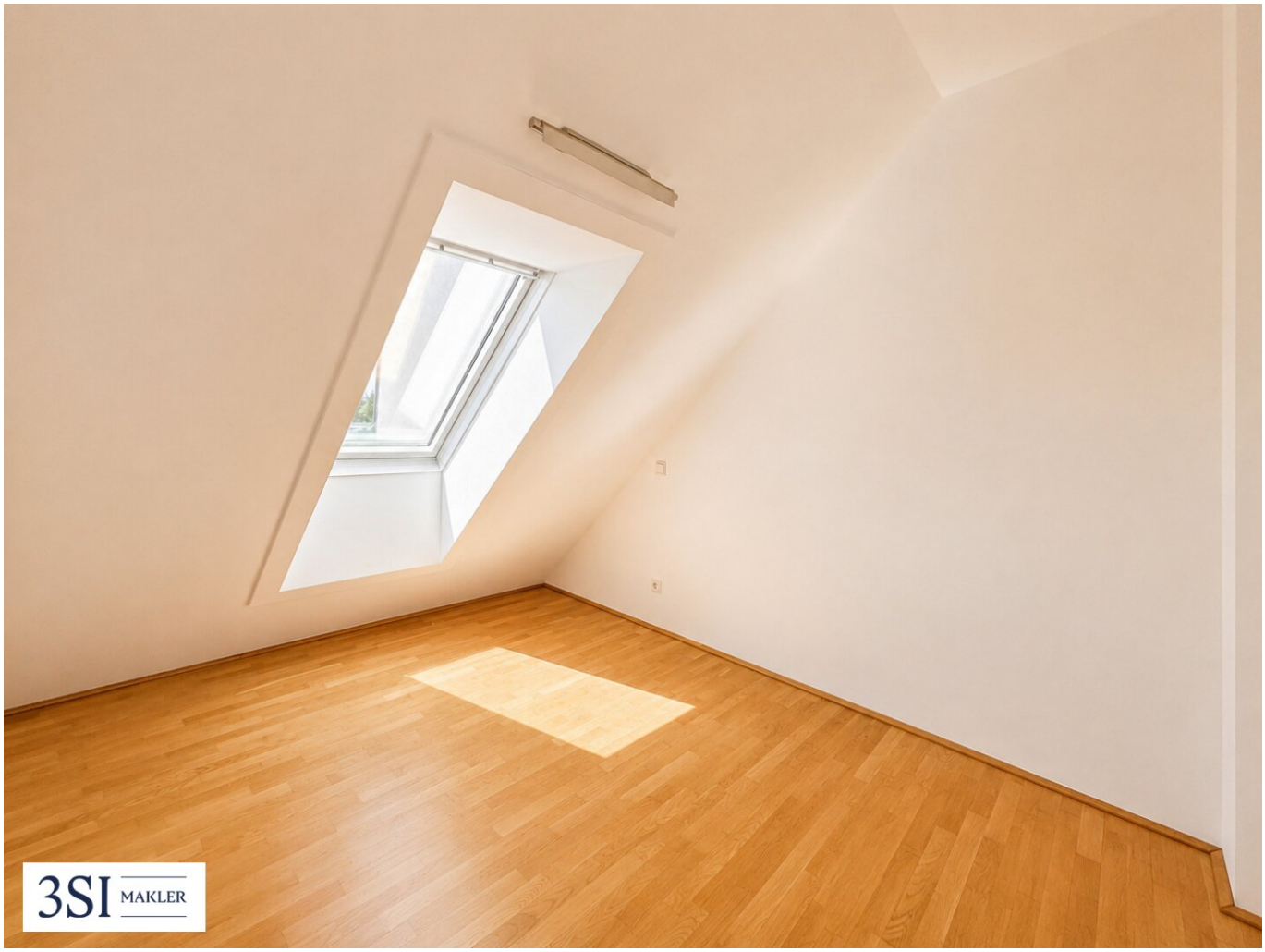
3SI MAKLER

3SI MAKLER

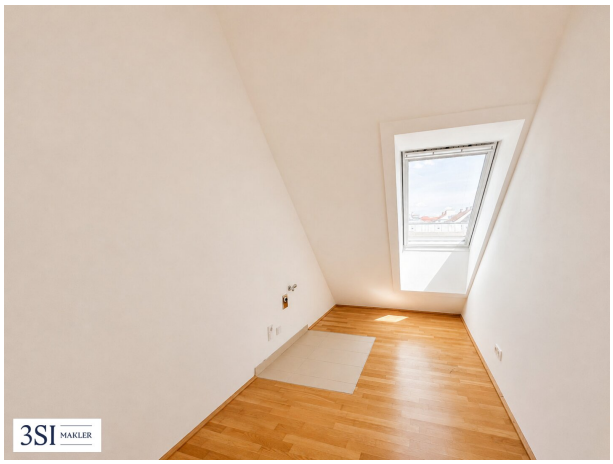
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Kaulbachstraße 2
1120 Wien

Top 31 • 2. DG

Wohnfläche	93,72 m²
Terrasse	14,77 m²

1 Vorraum
2 Bad
3 Wohnzimmer
4 AR
5 Küche
6 WC
7 Zimmer
8 Schrankraum
9 Zimmer
10 Terrasse

A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung vereint Gemütlichkeit, Großzügigkeit und Wohnqualität auf besondere Weise. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das zu jeder Jahreszeit die passenden Wohlfühlmomente bietet.

Ein echtes Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Südwest-Ausrichtung. Dank der großen Fensterfronten wird der Raum von natürlichem Licht durchflutet und vermittelt ein Gefühl von Weite und Behaglichkeit. Die direkt angeschlossene Sonnenterrasse bietet den perfekten Rahmen für entspannte Nachmittage, gemeinsame Mahlzeiten im Freien und stimmungsvolle Sommerabende mit Ihren Liebsten.

Für behagliche Stunden in der kalten Jahreszeit sorgt der Kamin, der den Wohnraum in einen Ort voller Wärme und Geborgenheit verwandelt. An heißen Sommertagen garantiert die Klimaanlage ein angenehm kühles Wohnklima und höchsten Komfort.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Zwei weitere Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als großzügiges Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe, gemütliches Kinderzimmer, Homeoffice oder stilvolles Gästezimmer. Ein eigener Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Stauraum und praktische Alltagstauglichkeit.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gutem Zustand und kann ohne großen Aufwand sofort bezogen werden – einziehen, ankommen und wohlfühlen.

Ein Kellerabteil ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Optional steht zudem ein Garagenstellplatz zum Kauf um EUR 25.000 zur Verfügung, der dieses attraktive Wohnangebot perfekt komplettiert.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, junge Familien oder Menschen, die das Besondere suchen und großzügiges Wohnen mit viel Licht, Komfort und einer sonnigen Terrasse verbinden möchten. Ein Zuhause, das jeden Tag ein Stück Lebensqualität schenkt.

Lage:

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Dank der guten Anbindung an Bus, Straßenbahn, Line 62 und S-Bahn sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Bezirke schnell erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Schlosspark Schönbrunn, der zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen einlädt und einen hohen Freizeitwert bietet. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht diese Lage besonders lebenswert.

Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <150m
Apotheke <75m
Klinik <1.575m
Krankenhaus <1.575m

Kinder & Schulen
Schule <425m
Kindergarten <300m
Universität <2.325m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <325m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <1.700m

Sonstige
Geldautomat <50m

Bank <50m
Post <50m
Polizei <775m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <1.175m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap