Noch nie bewohnt! Neuwertige barrierefreie Wohnung mit Potenzial für 3 Zimmer, Südbalkon, Lift und Parkplatz!



Wohnzimmer

Objektnummer: 1684/472

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	310.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.428,57 €
Betriebskosten:	260,14 €
Sonstige Kosten:	24,17 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN

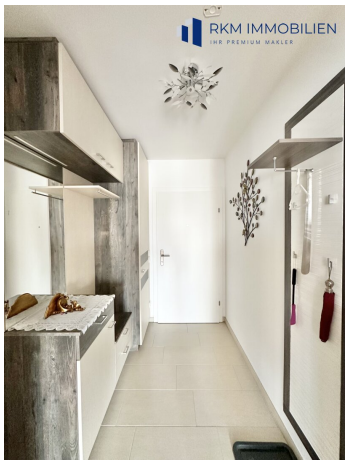

RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN

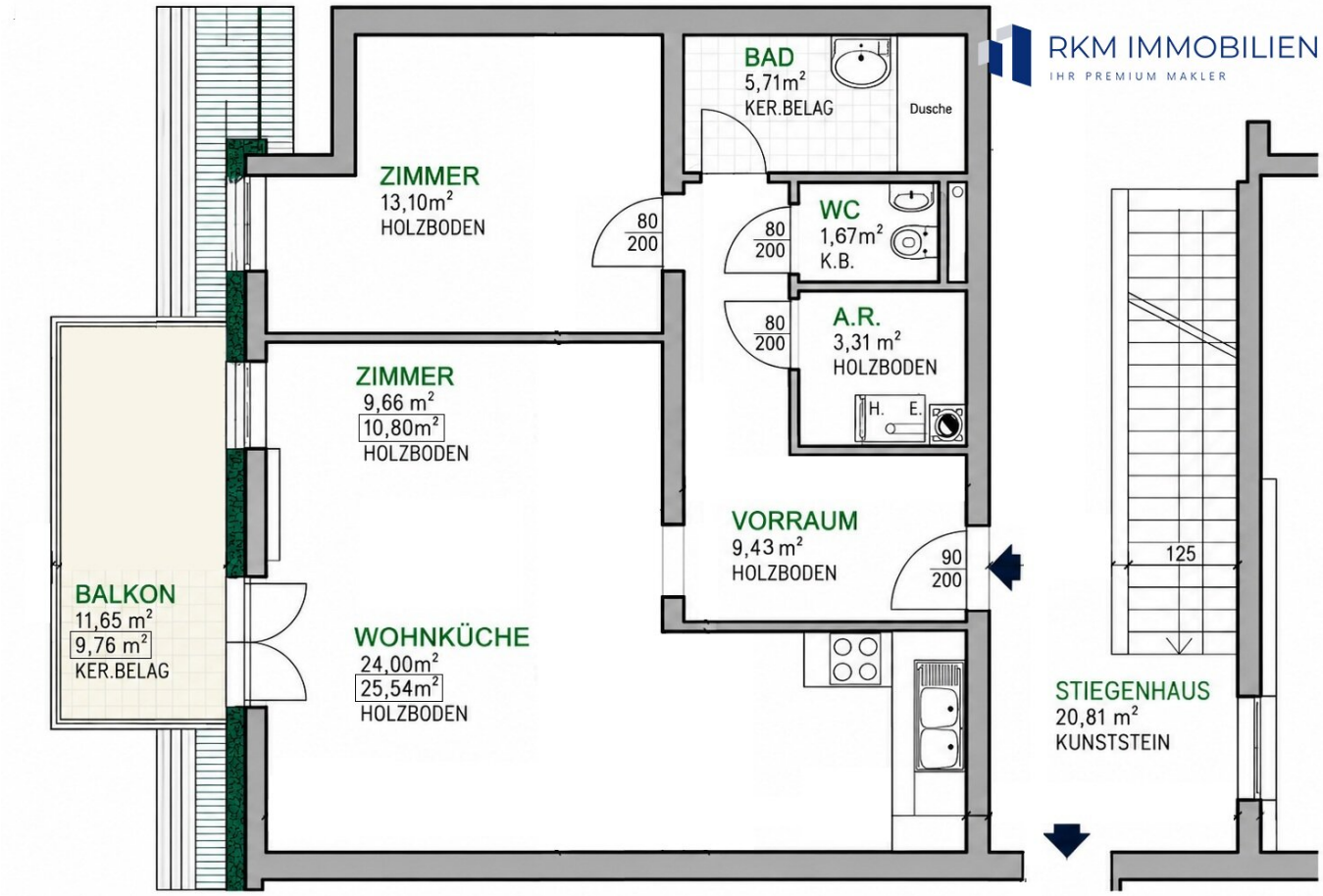

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER
BAD
5,71m²
KER.BELAG
Dusche
ZIMMER
13,10m²
HOLZBODEN
80
200
WC
1,67m²
K.B.
A.R.
3,31 m²
HOLZBODEN
H.
E.
ZIMMER
9,66 m²
10,80m²
HOLZBODEN
VORRAUM
9,43 m²
HOLZBODEN
90
200
125
BALKON
11,65 m²
9,76 m²
KER.BELAG
WOHNKÜCHE
24,00m²
25,54m²
HOLZBODEN
STIEGENHAUS
20,81 m²
KUNSTSTEIN

Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumgefühl

In einer angenehmen Wohnlage im 22. Wiener Gemeindebezirk, nahe Hirschstetten und Breitenlee, erwartet Sie diese außergewöhnlich gepflegte und hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung mit rund 70 m² Wohnfläche und einem sonnigen Südbalkon von ca. 10 m².

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines modernen, im Jahr 2016 errichteten Wohnhauses und ist dank des Personenlifts bequem und barrierefrei erreichbar.

Das Besondere an dieser Immobilie: Die Wohnung wurde vollständig mit hochwertigen Möbeln und Einrichtungsgegenständen ausgestattet, jedoch bislang nicht bewohnt. Sämtliche Möbel und die gesamte Einrichtung befinden sich in neuwertigem Zustand. Obwohl die Wohnung bereits vollständig möbliert ist, wurde sie bislang noch nie bewohnt.

Hier erwartet Sie ein stilvolles Zuhause, das ohne Renovierungsaufwand oder zusätzliche Möblierungskosten sofort bezogen werden kann.

Großzügige Raumaufteilung – mit Potenzial für ein drittes Zimmer

Das Herzstück der Wohnung bildet die helle, großzügig gestaltete Wohnküche mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und einen einladenden Essplatz.

Ein besonderer Vorteil ist die flexible Raumgestaltung: Dank der großzügigen Dimensionierung der Wohnküche besteht die Möglichkeit, einen Teil des Raumes abzutrennen und dadurch ein zusätzliches, separat nutzbares Zimmer zu schaffen.

So lässt sich die derzeitige 2-Zimmer-Wohnung bei Bedarf in eine 3-Zimmer-Wohnung umgestalten – beispielsweise mit einem zusätzlichen Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice, vorbehaltlich der baulichen und rechtlichen Möglichkeiten.

Damit eignet sich die Immobilie nicht nur hervorragend für Singles und Paare, sondern auch für Familien mit Kindern, die eine flexible Wohnlösung mit Entwicklungspotenzial suchen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst:

- Großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche mit Essbereich

- Separates, komfortables Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Bidet
- Separates WC
- Praktischen Wirtschaftsraum mit Waschmaschine
- Sonnigen Südbalkon mit ca. 10 m²
- Geräumigen, eigenen Abstellraum im Kellergeschoss
- Eigenen KFZ-Stellplatz im Innenhof

Hochwertige Ausstattung – Wohnkomfort bis ins Detail

Die Wohnung überzeugt durch ihre geschmackvolle, hochwertige Möblierung, ihre moderne Ausstattung und ihren ausgezeichneten Erhaltungszustand.

Große, südseitig orientierte Fenster sorgen für reichlich natürliches Tageslicht und eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre. Außenliegende Jalousien bieten zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz.

Zu den weiteren Vorzügen zählen:

- Vollständige, hochwertige Möblierung
- Bislang unbewohnt – neuwertiger Gesamtzustand
- Barrierefreier Zugang
- Personenlift bis zur Wohnebene
- Individuell regulierbare Gasetagenheizung
- Praktische Nebenräume mit großzügigen Staumöglichkeiten
- Eigener KFZ-Stellplatz im Innenhof

Attraktive Wohnlage nahe Hirschstetten – grün, ruhig und gut angebunden

Die Wohnlage im Umfeld von Hirschstetten und Breitenlee verbindet die Vorzüge eines aufgelockerten Wohngebiets mit einer guten Anbindung an die Wiener Innenstadt und das überregionale Straßennetz.

Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen, Spazierwege und vielfältige Freizeitmöglichkeiten aus. Besonders hervorzuheben sind die beliebten Blumengärten Hirschstetten sowie der Badeteich Hirschstetten, die zu erholsamen Stunden im Freien einladen.

Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Gerade für Familien mit Kindern bietet die Umgebung damit eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort, Naherholung und städtischer Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die nahegelegene Bushaltestelle Fuchsienweg ist in etwa 1–3 Gehminuten erreichbar.

Die Buslinie 28A bietet eine Verbindung zur U-Bahn-Linie U1. Diese ist in ungefähr 10 Minuten erreichbar.

Von dort bestehen direkte U-Bahn-Verbindungen in Richtung Wiener Innenstadt.

Gute Anbindung für Autofahrer

Auch für Autofahrer bietet die Lage praktische Vorteile.

Die Anschlussstelle Rautenweg der Wiener Schnellstraße S2 ist über das örtliche Straßennetz in schätzungsweise 5–10 Fahrminuten erreichbar.

Über die S2 bestehen gute Verbindungen zum überregionalen Straßennetz, insbesondere zur A23 (Südosttangente).

Die Wiener Innenstadt, ist mit dem Auto je nach Verkehrslage in ungefähr 25–40 Minuten erreichbar.

Ein eigener KFZ-Stellplatz im Innenhof sorgt für zusätzlichen Komfort und erspart die Parkplatzsuche.

Alle Entfernungs- und Fahrzeitangaben verstehen sich als ungefähre Richtwerte und können je nach Verkehrslage, Tageszeit und gewählter Verbindung variieren.

Eigener Parkplatz im Innenhof

Ein eigener KFZ-Stellplatz im Innenhof steht zusätzlich zum Erwerb zur Verfügung.

Kaufpreis des KFZ-Stellplatzes: EUR 20.000,– zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Hinweis: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap