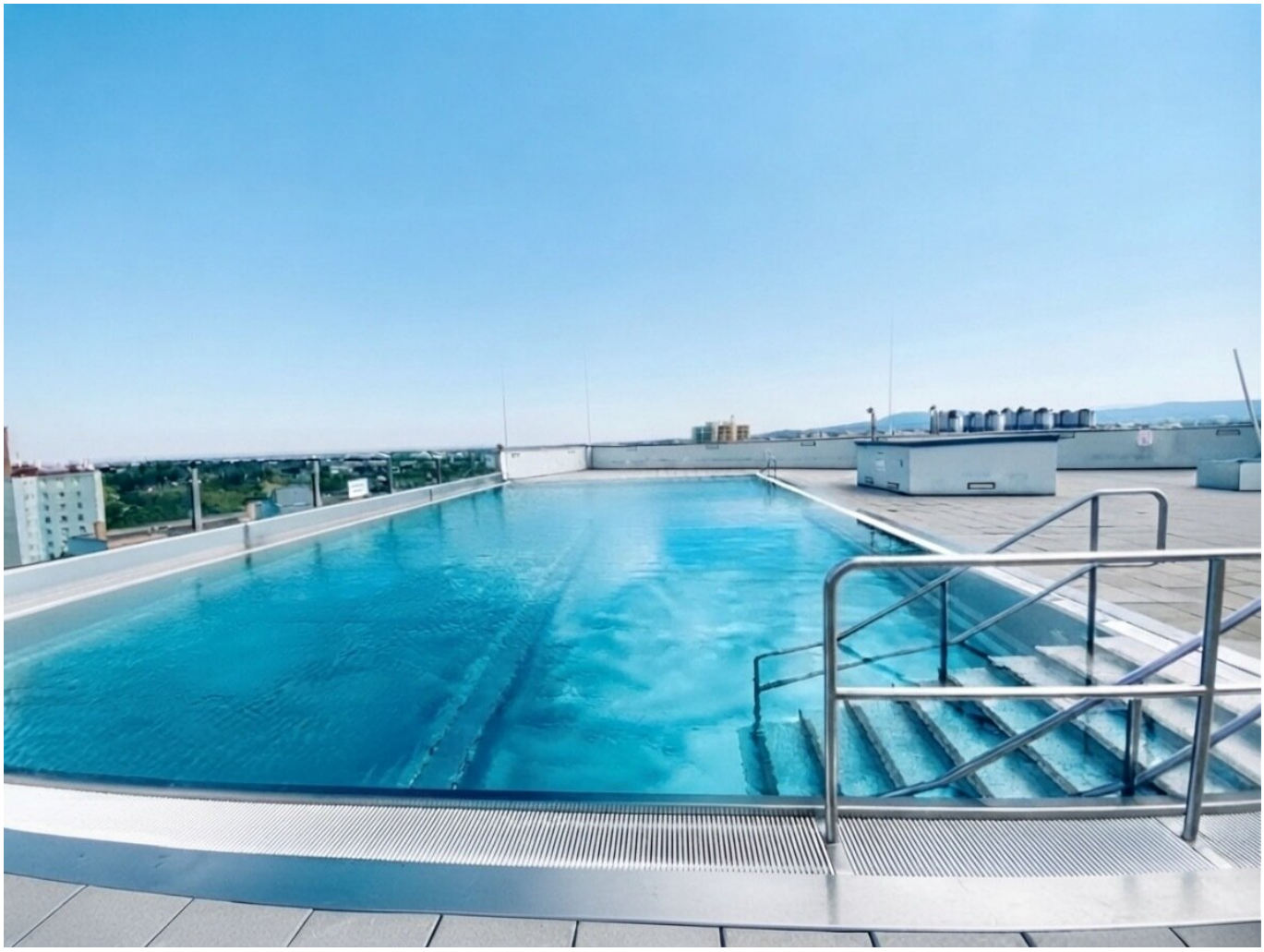
PERFEKTE FAMILIENWOHNUNG MIT LOGGIA UND DACHPOOL & FITNESSRAUM



Objektnummer: 2548

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien,Meidling
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,09 m²
Nutzfläche:	93,48 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,09 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	150,66 €
USt.:	18,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















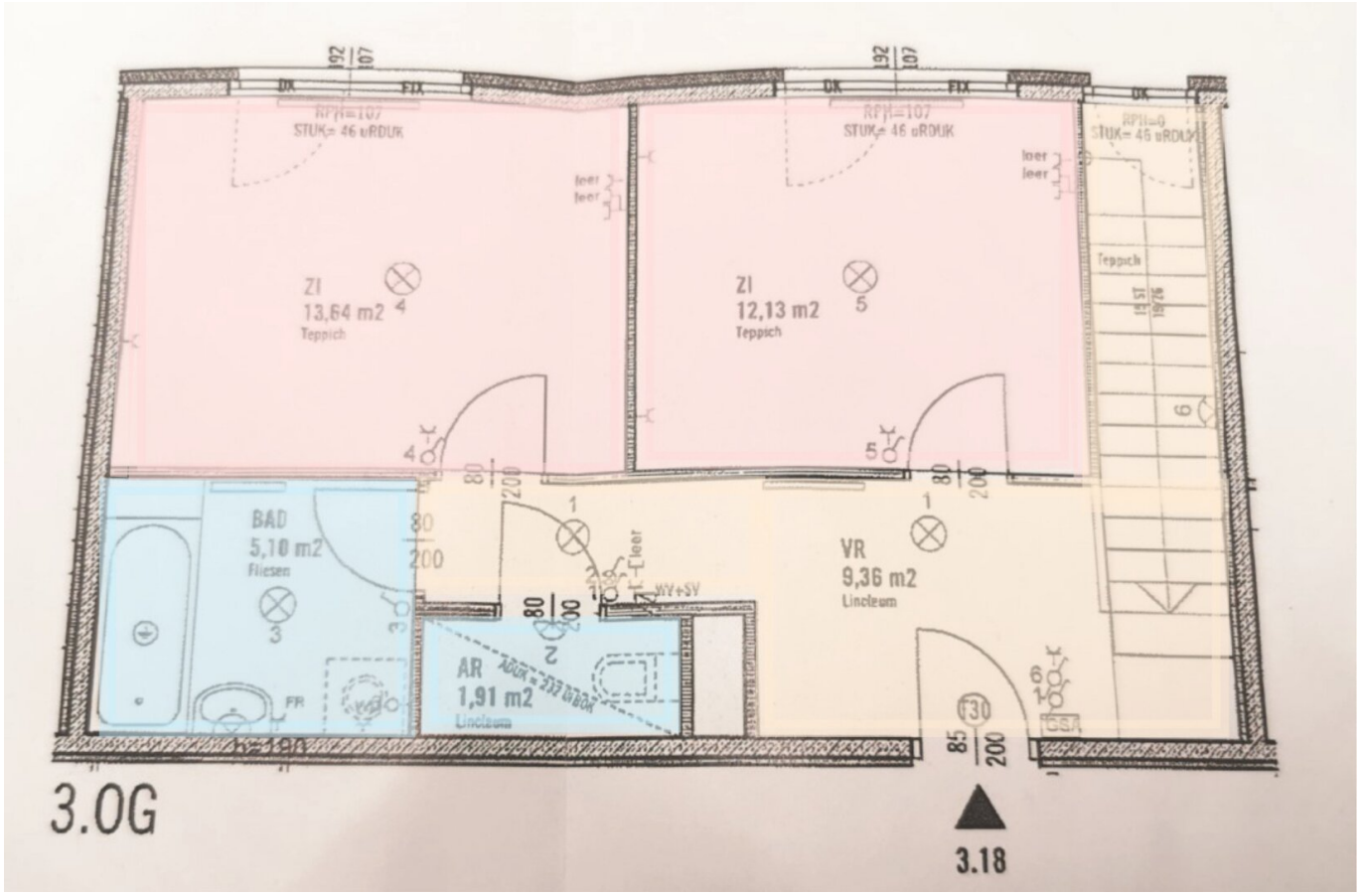


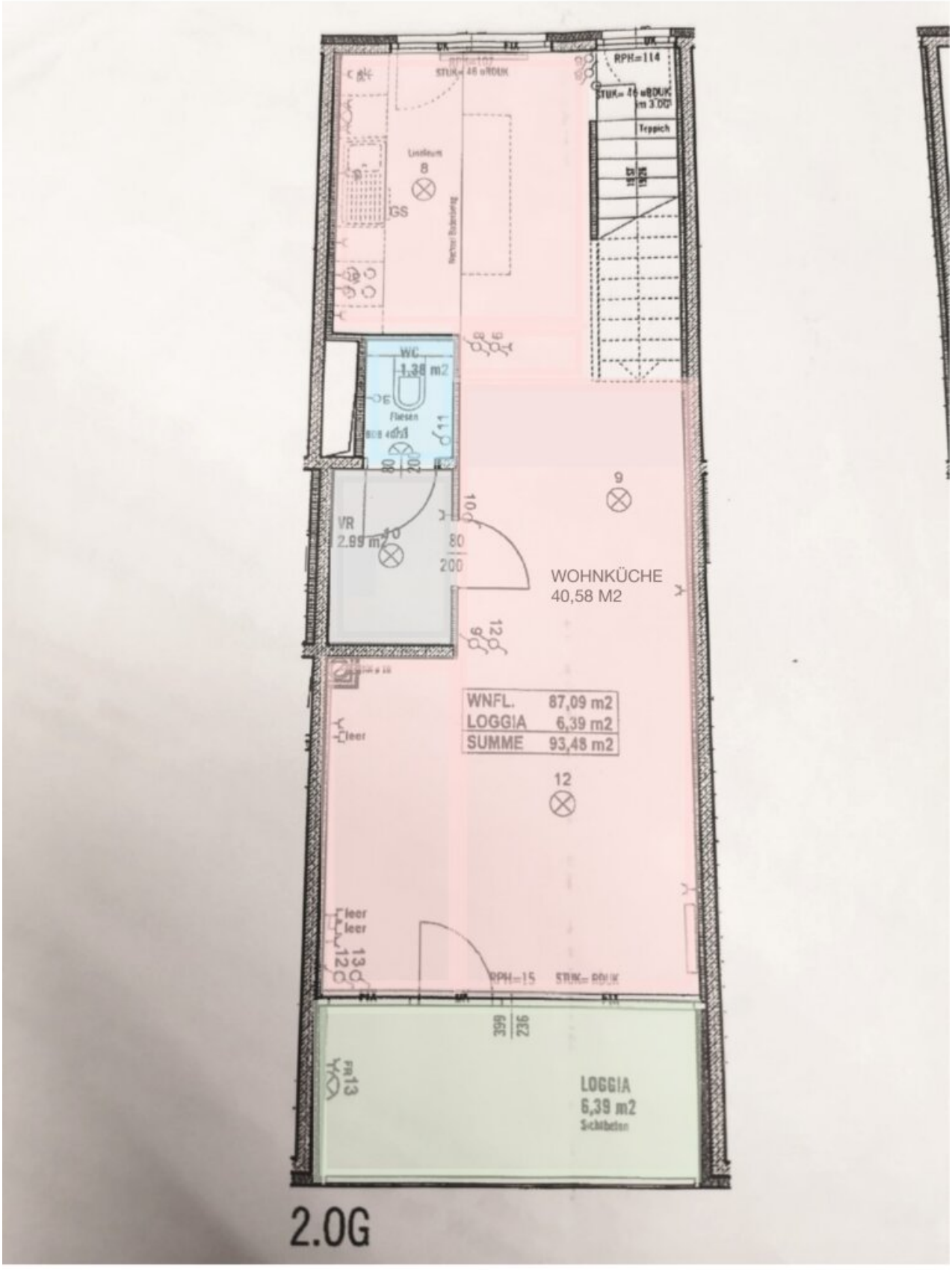









ZI
13,64 m2
Teppich
ZI
12,13 m2
Teppich
BAD
5,10 m2
Fliesen
AR
1,91 m2
Linoleum
VR
9,36 m2
Linoleum
Teppich
leer
leer
leer
leer
FIX
DK
RPH=107
STUK= 46 uRDUK
RPH=0
STUK= 46 uRDUK
80
200
85
200
3.0G
3.18


RPH=114
Teppich
Linoleum
8
GS
WC
1,38 m2
Fliesen
9
10
VR
2,99 m2
80
200
WOHNKÜCHE
40,58 M2
12
WNFL. 87,09 m2
LOGGIA 6,39 m2
SUMME 93,48 m2
leer
leer
leer
13
RPH=15
360
230
FR 13
LOGGIA
6,39 m2
Sichtbeton
2.0G

Objektbeschreibung

TRAUMHAFTE FAMILIENWOHNUNG mit LOGGIA sowie DACHPOOL & FITNESSRAUM - MODERNES QUARTIERSKONZEPT!

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Liegenschaft Am Kabelwerk 5 befindet sich im modernen Wohnquartier Kabelwerk im 12. Wiener Gemeindebezirk. Das durchdachte Quartierskonzept mit weitgehend autofreien Geh- und Verbindungswegen bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Apotheke, Gastronomiebetriebe sowie Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im Quartier bzw. in der näheren Umgebung. Der historische Khleslplatz verleiht dem Grätzl besonderen Charme, während der nahe gelegene Wienerberg vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung bietet.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG UND INDIVIDUALVERKEHR:

Die nahe gelegene U6-Station Tscherttegasse ist bequem zu Fuß erreichbar und ermöglicht eine sehr gute Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz. Bereits eine Station weiter liegt der Bahnhof Wien Meidling mit zahlreichen S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsverbindungen. Ergänzt wird das Angebot durch die Straßenbahnlinie 62 bei der Sonnergasse sowie die Buslinie 16A am Khleslplatz.

- **U6 Tscherttegasse**
- **Straßenbahnlinie 62**
- **Bus 16A**

Auch mit dem Auto ist der Standort gut erreichbar. Über die Altmannsdorfer Straße besteht Anschluss an die A23 und weiterführend an die A2. Die Wienerbergstraße bietet zusätzliche Verbindungen in die umliegenden Bezirke. Für Besucher steht im Kabelwerk ein kostenpflichtiges Parkdeck mit Zufahrt über die Wittmayergasse zur Verfügung.

BESCHREIBUNG:

Diese herrliche Familienwohnung befindet sich in einem modernen Wohnbau und ist auf 2 Ebenen aufgeteilt. Im 3. Geschoss betritt man die Wohnung und kommt über das Vorzimmer zu den beiden Schlafzimmern, dem Bad und dem getrennten WC. Wenn man die Treppe

hinuntergeht gelangt man auf die Wohnebene im 2. Stock mit der großzügigen Wohnküche und der Loggia, von der man einen fantastischen Blick ins Grüne hat. Ein zweites WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.

RAUMAUFTEILUNG:

3. Stock - Eingangsebene und Schlafzimmer:

- Vorraum
- 2 Zimmer
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Treppe, die zur unteren Ebene führt

2. Stock - Wohnebene und Loggia

- Wohnküche
- Loggia (Südausrichtung)
- zweites WC

AUSSTATTUNG:

- Dachpool
- Sauna

- Fitnessraum
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- Fernwärme
- Einbauküche
- Laminatböden und Fliesen
- Badewanne
- 2 WCs
- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenabstellraum
- Waschküche

RESÜMEE:

Tolle Familienwohnung mit viel Atmosphäre und traumhaftem Ausblick ins Grüne! Das absolute Highlight ist der Dachpool.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap