

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohnbereich



Wohnküche

Objektnummer: 1939/221206

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4694 Ohlsdorf
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,08 m ²
Nutzfläche:	102,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,81 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	288.900,00 €
Betriebskosten:	265,88 €
Heizkosten:	47,07 €
USt.:	39,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Habenschuß

IMMOcontract
Schnirchgasse
1030 Wien

T 050 450 4
H +43 664 1

Gerne stehen
Verfügung.

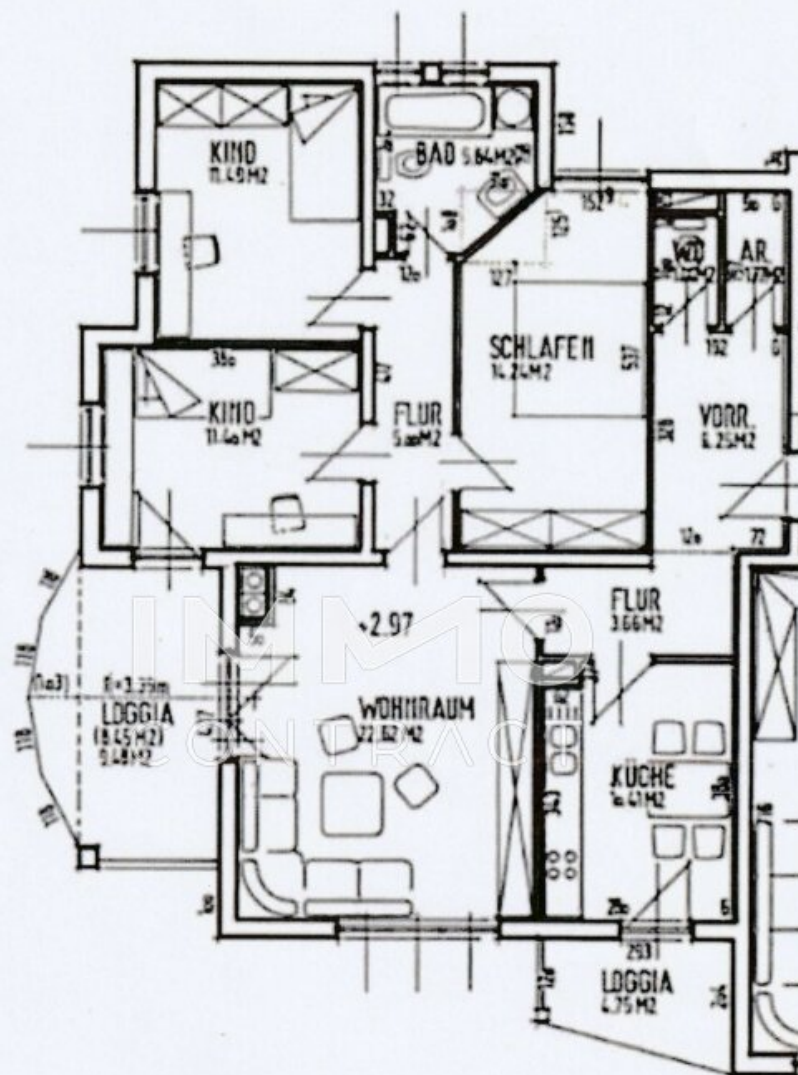


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





80		355		27/10/10/100	102		140		205	
80	30	300	25		242	30	140/150	12	90	12, 96



30	177	30	450	12	286	25	
87	100/234	170	240/150	202	100/234	61	95
	207		773				

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verbindet ein offenes Wohnkonzept mit drei getrennten Zimmern und 2 Balkone/Loggia. Die Nutzfläche beträgt **107,08 m²**

Der Eingangsbereich führt über den Vorraum mit separatem WC und praktischem Abstellraum in den großzügigen Wohnbereich. Im Zuge der Modernisierung 2019 wurde die Trennwand zwischen Küche und Wohnzimmer entfernt. Dadurch entstand ein offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich, der heute den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Die vorhandene Einbauküche ist direkt in diesen Bereich integriert.

Über einen separaten Flur gelangt man in den privaten Teil der Wohnung mit drei getrennten Zimmern und Badezimmer. Diese klare Trennung zwischen Wohnen und Rückzug macht die Raumaufteilung besonders für Familien und Paare mit Platzbedarf interessant.

Die westseitigen Außenflächen schaffen einen direkten Bezug ins Grün; zusätzlich steht ein südseitiger Außenbereich beim Küchenbereich zur Verfügung. Zur Wohnung gehören außerdem ein **8,81 m² großes Kellerabteil** sowie ein zugewiesener Freiparkplatz. Gemeinschaftsgarten und Spielplatz ergänzen das Angebot.

Fakten im Überblick

- Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss, kein Lift
- Nutzfläche: **107,08 m²**
- davon Innenfläche: **93,58 m²**
- 4 Zimmer: offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich und 3 separate Zimmer
- zwei Balkone / Loggiaflächen
- Kellerabteil: **8,81 m²**
- zugewiesener Freiparkplatz

- Gemeinschaftsgarten und Spielplatz
- Wohnhaus Baujahr **1996**
- Modernisierung **2019**: Bad, WC und Böden sowie Öffnung der Küche zum Wohnbereich
- zentrale Gasheizung; Warmwasser dezentral über Elektroboiler

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von der großzügigen Raumaufteilung und den unterschiedlichen Außenbereichen.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap