Gartenliebe mit Weitblick – 4 Zimmer & Dachgarten mit Terrasse



Dachgarten gestaged 1.1

Objektnummer: 99218

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,67 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	52,19 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	155,42 €
USt.:	16,75 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

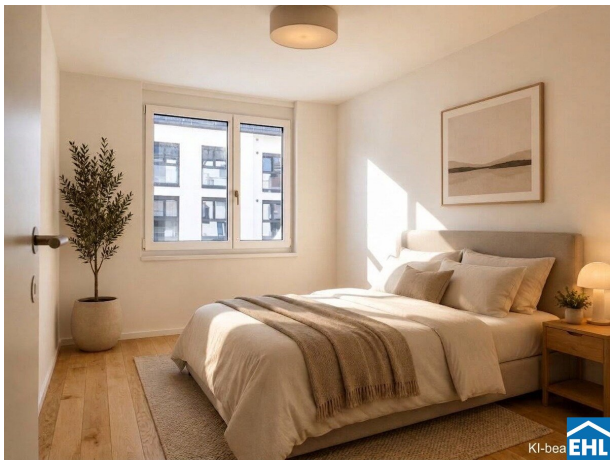
Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1


KI-bearb
EHL


KI-bea
EHL


EHL


KI-bearb

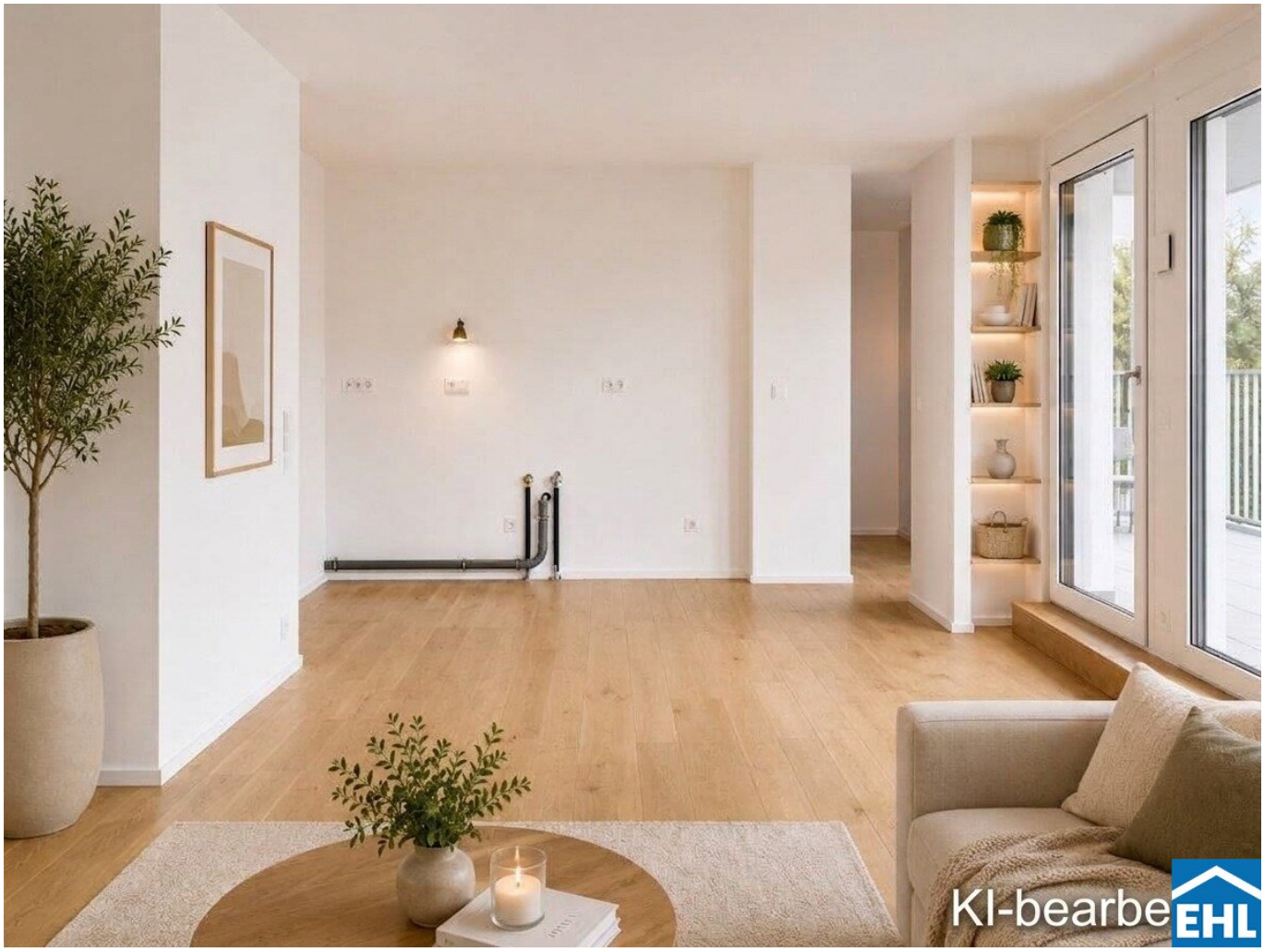











KI-bearbe
EHL


EHL


EHL







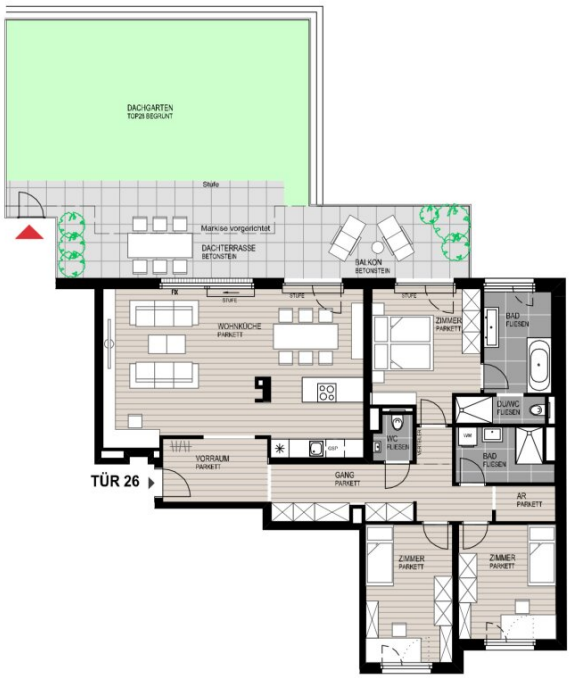
Eine Kooperation von RECHBERGER IMMOBILIEN | Sedlak Immobilien

WOHNHAUSANLAGE BREITENFURTER STRASSE 85 **Tür 26**

1120 Wien Breitenfurter Straße 85 3.OG

Tür 26 3.OG

TOPOGRAFIE	TÜR 26
VORRAUM	7.02 m2
GANG	13.58 m2
BAD	5.38 m2
DU/WC	2.63 m2
BAD	7.27 m2
WC	1.77 m2
ZIMMER 1	11.83 m2
ZIMMER 2	12.66 m2
ZIMMER 3	13.96 m2
ABSTELLRAUM	2.26 m2
WOHNKÜCHE	43.31 m2
WNF WOHNNUTZFLÄCHE	121.67 m2
BALKON	7.87 m2
DACHTERRASSE	31.67 m2
DACHGARTEN	52.19 m2
EINLAGERUNGSRAUM	2.07 m2









ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur der Illustration. Quadratmeterangaben können sich aufgrund technischer Erfordernisse noch verändern. Grundlage für die Kubatur sind die derzeitigen Bebauungsbestimmungen.

STAND 24.11.2023

EHL

Objektbeschreibung

Gartenliebe mit Weitblick – 4 Zimmer & Dachgarten mit Terrasse

Hier trifft großzügiges Wohnen auf echtes Draußen-Gefühl

Die Wohnung mit weitläufiger Wohn- und Essbereich und über 90 m² private Freiflächen im 3. Stock mit Weitblick ist Ihre persönliche Oase zum Ankommen, Genießen und Durchatmen.

Das Herzstück der Wohnung ist der große Wohn- und Essbereich mit offener Küche.Hell, modern und wie gemacht für lange Abende mit Familie und Freunden. Drei weitere Zimmer bieten viel Flexibilität für Schlafen, Arbeiten oder Gäste.

Draußen wartet das besondere Extra: Ein großer Garten mit vorgelagerter Terrasse bietet einen Fernblick über die grünen Flächen der Stadt. Ein privater Rückzugsort, der sich jeden Tag ein bisschen nach Urlaub anfühlt.

Ausstattung & Highlights

- Erstbezug!
- Eichenparkettböden in den Wohnräumen
- großformatige Fliesen in 60x30cm, Armaturen & Keramiken von Hansgrohe und Laufen
- Fußbodenheizung und -temperierung für den Sommer
- Nachhaltige Heizform über Luftwärmepumpe
- Außenliegende elektrische Rollläden/Jalousien
- dreifach verglaste Fenster
- Video-Gegensprechanlage

- Personenlift | Kellerabteil

- hauseigene Tiefgarage, ein Stellplatz kann um EUR 29.000,- angekauft werden

Ein Zuhause für alle, die in Wien großzügig wohnen, viel Freiraum genießen und auf den eigenen Garten nicht verzichten möchten

Eine Lage, die das Leben leichter macht

Urban, bestens angebunden und trotzdem schnell im Grünen: S-Bahn, Bus und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Freizeit und Erholung liegen unter anderem Schloss Schönbrunn, Tiergarten Schönbrunn und der Schlosspark ganz in der Nähe.

- Hetzendorf - S-Bahn S1, S2, S3 in 5 min zu Fuß

- Straßenbahnlinie 62 vor dem Haus

- Schönbrunn mit Schloßpark und Freibad in 6 min mit dem Fahrrad

- Tennisclub La Vill ebenfalls in 5 min mit dem Fahrrad

- Erholungspark Wienerberg in 10 min mit dem Fahrrad

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.