Familientraum mit Weitblick in Dornbach



Objektnummer: 28550

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Carl-Reichert-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	16,02 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	637.000,00 €
Provisionsangabe:	

22.932,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bettina Zaininger

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien









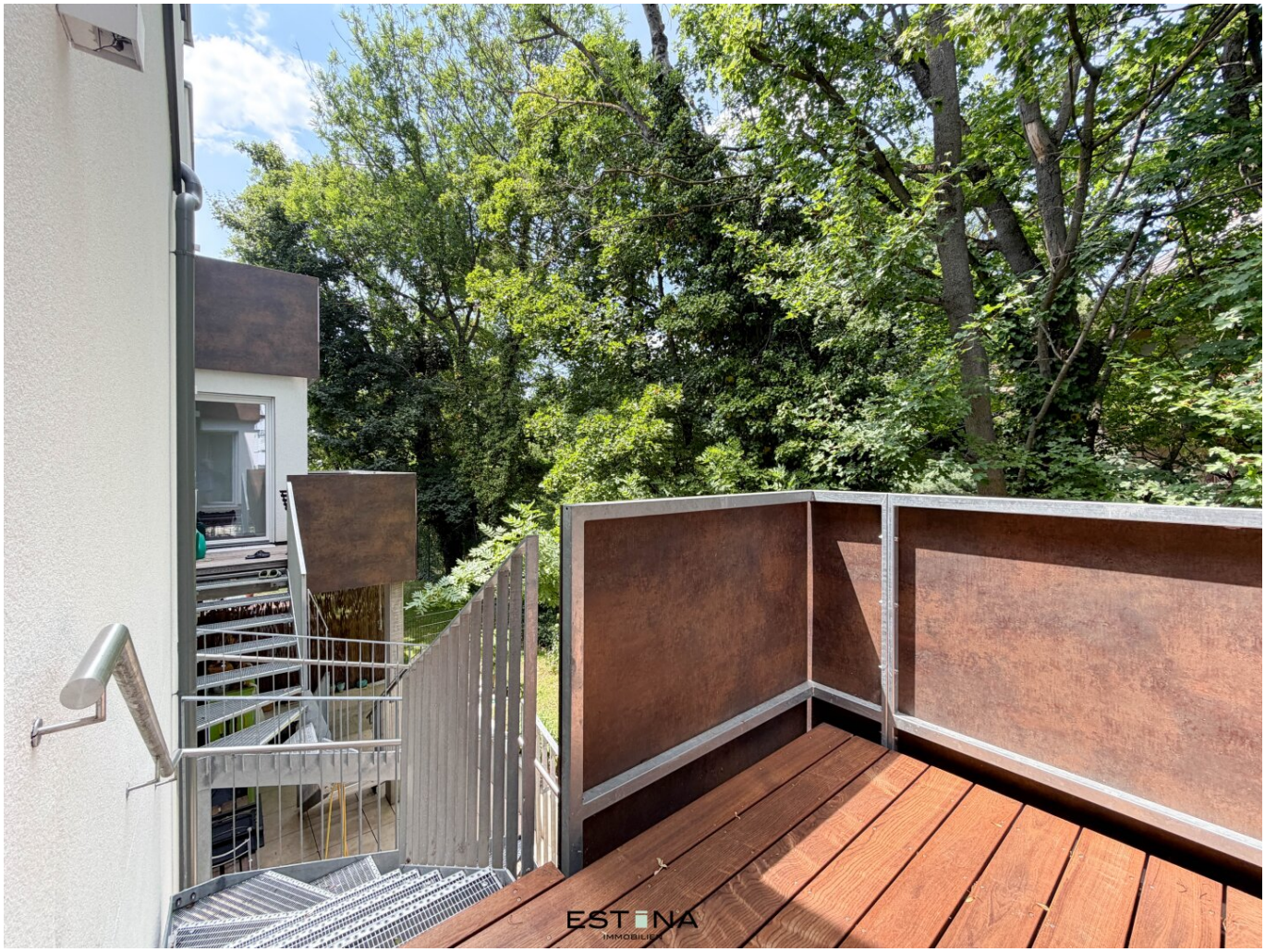


















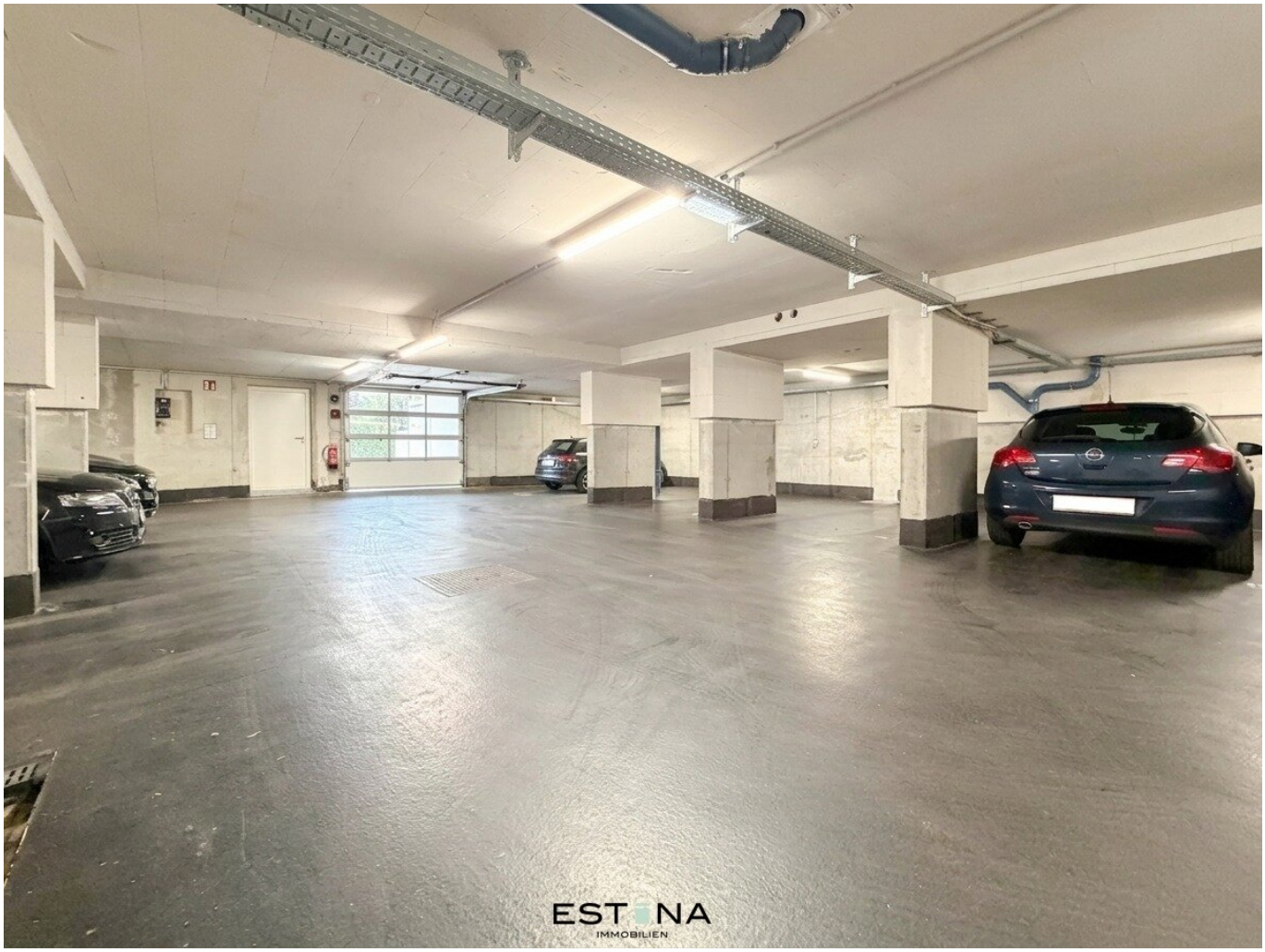











EST NA
IMMOBILIEN


EST NA

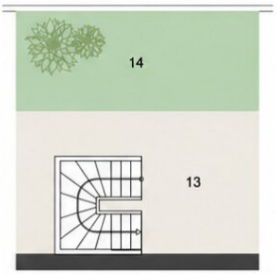
Lage	**2.OG**
Zimmer	**4**

1.	Gang	12,17 m²
2.	WC	1,33 m²
3.	Zimmer	10,18 m²
4.	Zimmer	16,10 m²
5.	Zimmer	17,87 m²
6.	Bad	6,65 m²
7.	Wohnküche	26,25 m²
	Wohnnutzfläche	**90,55 m²**
8.	Terrasse	8,03 m²
9.	Balkon	8,30 m²
10.	Terrasse	4,79 m²
11.	Balkon	6,58 m²
12.	Balkon	6,28 m²
13.	Terrasse	21,84 m²
14.	Garten	15,54 m²

2.Obergeschoß



1..Obergeschoß (Garten)



ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einer Lage, in der Natur und Familienalltag wunderbar zusammenspielen.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoß eines kompakten Wohnhauses mit insgesamt nur elf Wohnungen in schöner Hanglage am Schafberg. Eine interne Treppe führt zu einer zusätzlichen, besonders großzügigen Terrasse mit anschließendem Garten. So entsteht ein privater Rückzugsort über den Dächern, der Kindern Platz zum Spielen und Erwachsenen Raum zum Entspannen bietet.

Rund um das Gebäude befindet sich viel Grün und gewachsener Baumbestand. Gleichzeitig sind Nahversorgung, Kindergarten, Schule und die Straßenbahnlinie 43, die direkt in die Wiener Innenstadt fährt, rasch erreichbar.

Aufteilung

Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. **90,55 m²** und gliedert sich wie folgt:

- großzügiger Vorraum und zentraler Gang
- separate Toilette
- Wohnküche mit ca. 26,25 m² und Zugang zu mehreren Außenflächen
- Elternschlafzimmer mit ca. 17,87 m²
- zwei weitere Zimmer mit ca. 16,10 m² und 10,18 m²
- geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- mehrere Balkone und Terrassen
- zusätzliche, über eine interne Treppe erreichbare Terrasse und kleiner Garten

Die vielseitige Raumaufteilung eignet sich ideal für eine Kleinfamilie, die neben einem Kinderzimmer auch ein Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzliches Spielzimmer benötigt.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer hellen, zeitlosen Gestaltung und einer hochwertigen technischen Ausstattung:

- naturgeölte Eichendielen in den Wohn- und Schlafräumen
- großformatige Fliesen in Bad und WC
- Fußbodenheizung
- energieeffiziente Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- elektrisch bedienbare Außenjalousien
- Video-Gegensprechanlage
- Vorbereitung für eine Klimaanlage

Optional kann zusätzlich ein Tiefgaragenstellplatz erworben werden.

Lage

Die Carl-Reichert-Gasse liegt am grünen Rand von Dornbach und bietet eine besondere Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Grün- und Erholungsgebiete, darunter der Pötzleinsdorfer Schlosspark, die Schafbergwiese und der Schwarzenbergpark. Auch der Stadtwanderweg 3, das Schafbergbad, das Neuwaldegger Bad und das Sportzentrum Marswiese bieten zahlreiche Möglichkeiten für gemeinsame Familienzeit, Bewegung und Erholung im Freien.

Für Familien besonders angenehm: Ein Kindergarten befindet sich nur rund 250 Meter, eine Volksschule rund 400 Meter und eine Montessori-Privatschule etwa 750 Meter entfernt. Supermarkt, Arzt und Zahnarzt sind ebenfalls bequem erreichbar.

Die Straßenbahnlinie 43 liegt nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet Dornbach direkt mit dem Gürtel, dem 8. Bezirk, der Universität und der Wiener Innenstadt. So lässt sich ein naturnahes Zuhause genießen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Kosten

Kaufpreis Wohnung: EUR 637.000,00

Tiefgaragenstellplatz: EUR 40.000,00

Provision: EUR 22.932,00

Die Kosten für die Vertragserrichtung, die grundbücherliche Eintragung sowie öffentliche Abgaben sind vom Käufer zu tragen.

Kontakt:

Für weitere Fragen oder persönliche Besichtigungswünsche wenden Sie sich bitte an **Frau Mag. Bettina Zainінger** unter **0676 555 66 60** bzw. **zainінger@estina.at**