Barrierefreies Wohnen im Grünen – Sonnige Eigentumswohnung mit Westterrasse und Garagenplatz in 1230 Wien



Objektnummer: 2480/46

Eine Immobilie von Alexandra Muck Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,96 m²
Nutzfläche:	63,66 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,40 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	149,75 €
Heizkosten:	86,67 €
USt.:	33,71 €

Infos zu Preis:

Reparaturrücklage inkl. Garage

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









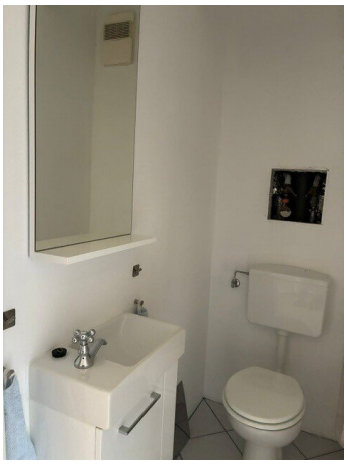






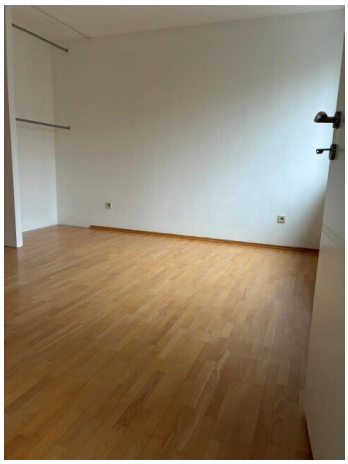



Happiness
is taking a long
Warm Bath

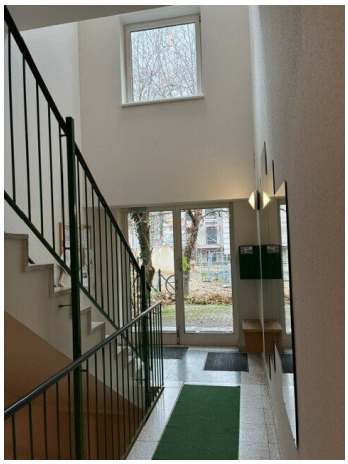






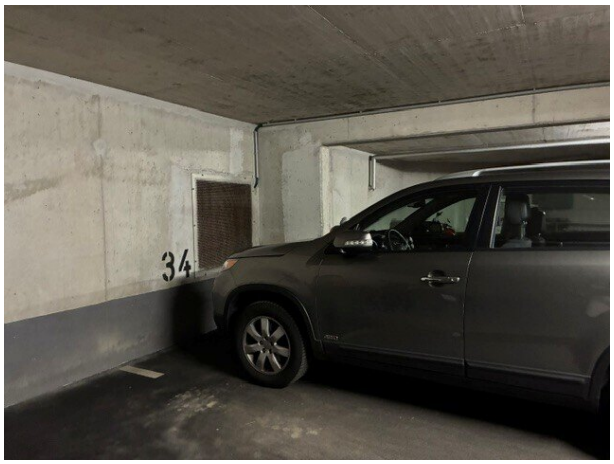




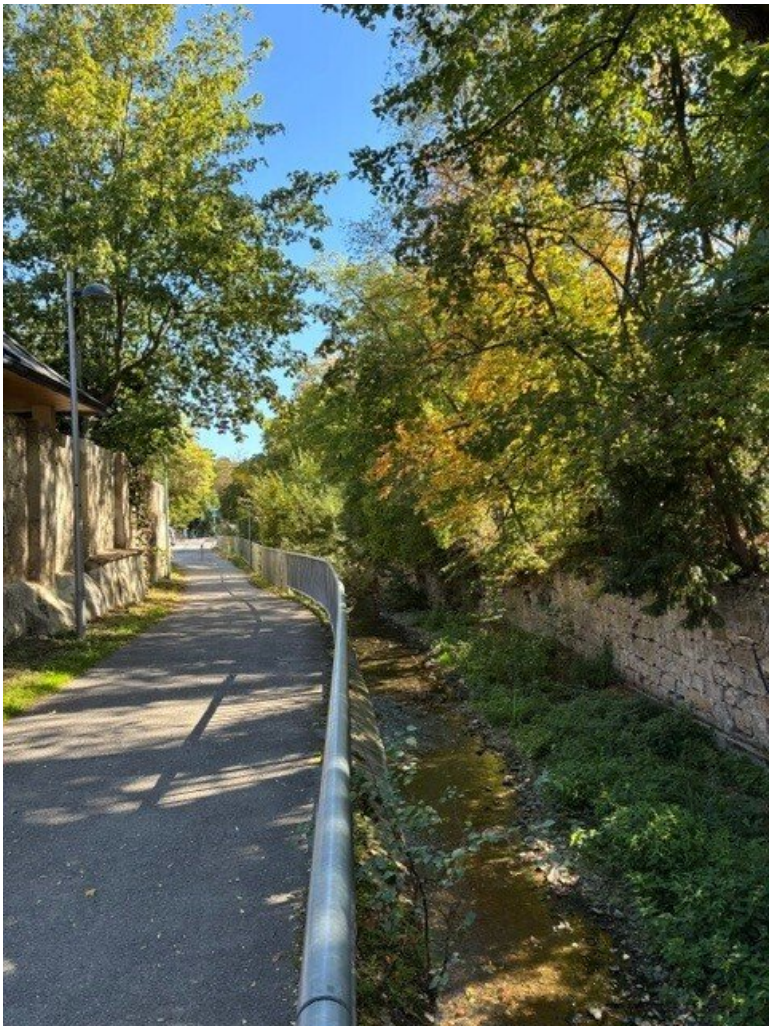


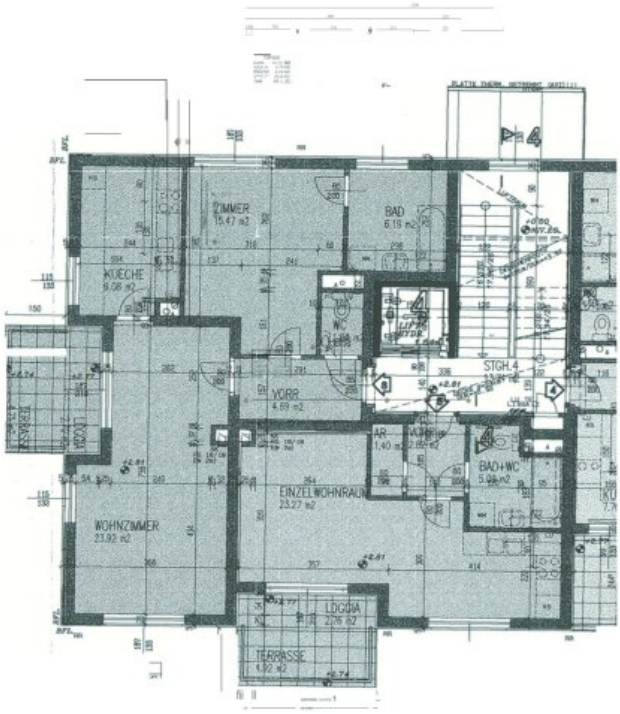





34






ZIMMER
15.47 m2
BAD
6.19 m2
KUECHE
9.08 m2
WC
VORR
4.69 m2
STGH.4
AR
1.40 m2
BAD+WC
5.98 m2
EINZELWOHNRAUM
23.27 m2
WOHNZIMMER
23.92 m2
LOGGIA
2.76 m2
TERRASSE
4.92 m2

Objektbeschreibung

Wohnen in Kalksburg – ruhig und dennoch bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich im 1. /2 Liftstock und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 61 m². Der gut durchdachte Grundriss umfasst ein einladendes Vorzimmer, ein separates WC, ein großzügiges Wohnzimmer mit rund 24 m² und Zugang zur teilweise überdachten Westterrasse (ca. 7,44 m²), eine attraktive Tischlerküche sowie ein geräumiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Tageslichtbad. Dieses ist mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Schöne Parkettböden im Wohnbereich, ein hochwertiger Natursteinboden im Badezimmer, neue Innentüren und Qualitätsfenster unterstreichen den angenehmen Gesamteindruck. Die Wände und Decken wurden frisch ausgemalt – einem kurzfristigen Bezug steht somit nichts im Wege.

Die Wohnung überzeugt durch ein ausgesprochen großzügiges Raumgefühl. Die gut proportionierten Räume und die durchdachte Raumaufteilung lassen sie in natura deutlich größer wirken, als es die Wohnfläche vermuten lässt. Ein zusätzlicher **Pluspunkt** ist die flexible Raumgestaltung: **Bei Bedarf lässt sich das großzügige Wohnzimmer mit überschaubarem Aufwand in zwei Räume unterteilen, sodass ein drittes Zimmer entstehen kann.**

Zur Wohnung gehören außerdem ein trockenes Kellerabteil mit ca. 3,40 m² und einem solidem Regalsystem sowie ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Garage. **Sämtliche Zugänge sind barrierefrei gestaltet; der Lift ermöglicht eine bequeme und stufenlose Erreichbarkeit der Wohnung ebenso wie des Garagenbereichs.** Ein versperrbarer Kinderwagen- und Fahrradraum steht den Bewohnern der Stiege ebenfalls zur Verfügung.

Besonders angenehm ist der gemeinschaftlich nutzbare, eingezäunte Hausgarten, der auch Familien mit Kindern einen schönen und sicheren Platz im Freien bietet. Von hier besteht ein direkter Zugang zum Radweg entlang des Liesingbachs.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap