

## 2-Zimmer Gartenwohnung, große Terrasse und Garten



Wohnzimmer + Kücheneck

**Objektnummer: 2848\_1511**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grellgasse 7
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	ca. 2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	49,00 m <sup>2</sup>
Keller:	3,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,81
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

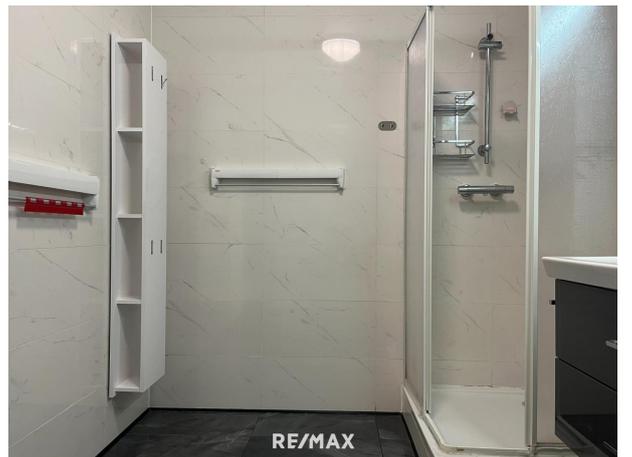
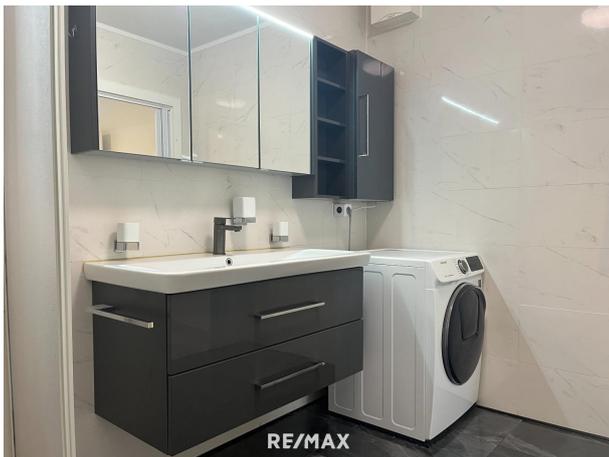
## Ihr Ansprechpartner



**Antonela Turic**

RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.  
Brünner Straße 13









## Objektbeschreibung

In einer sehr ruhigen Gegend am Ende einer Sackgasse im 21. Bezirk in Leopoldau finden Sie diese barrierefreie und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung. Das Gebäude ist Teil eines größeren Komplexes in dessen Bereich sich Freizeitflächen für Kinder, aber auch für Erwachsene finden. Die Wohnung ist im Erdgeschoß der Stiege befindlich. Die Wohnhausanlage, im Jahre 2018 fertiggestellt, befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand und besticht durch viele Annehmlichkeiten. Natürlich verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil, welches sowohl mit Lift barrierefrei als auch vom Stiegenhaus aus zugänglich ist. Weiterhin ist ein großzügiger Fahrradkeller und ein Kinderwagenraum gleich neben dem Hauseingang verfügbar. Im Haustechnikraum im Kellergeschoss wurde zur Deckung des Wärmebedarfes eine gasbefeuerte Brennwert-Heizzentrale in Kombination mit einer Solaranlage errichtet. Die Solaranlage unterstützt sowohl die Warmwasserbereitung als auch die Raumheizung indem die gewonnene Wärme in den Systemspeicher eingespeist wird. Für ein behagliches Raumklima sorgt im gesamten Wohnungsbereich eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung. Im Badezimmer ist zusätzlich ein elektrischer Zusatzheizkörper installiert. Dieser Heizkörper ist über einen Kontrollschalter aktivierbar. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Genießen Sie Ihren Feierabend und das Wochenende in einer von Grünflächen umgebenen sonnigen Lage im großzügigen Garten. Als öffentliche Verkehrsmittel sind U1, Straßenbahnlinien 30 und 31 und die Buslinie 32A in unmittelbarer Nähe (200 m) gegeben. Nur 2 Minuten zu Fuß finden Sie die Nahversorger Hofer und Billa. Ein sehr seltenes und werthaltiges Angebot, eingebettet in ein idyllisches Wohngebiet. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und wir teilen unsere Begeisterung mit Ihnen. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.