

## Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garagenplatz



Wohnung

**Objektnummer: 3056\_1690**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	705.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Kohler**

ImmoTrading GmbH  
Kärntner Ring 5-7





## Objektbeschreibung

Diese moderne, ca. 98 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung besticht durch ihre Helligkeit, eine ruhige Atmosphäre und einen traumhaften Ausblick ins Grüne. Sie befindet sich im 1. Stock einer exklusiven Wohnanlage (Baujahr Ende 2018) und bietet eine hochwertige Ausstattung sowie einen durchdachten Grundriss. Der nach Westen ausgerichtete Balkon eröffnet einen unverbaubaren Fernblick auf den Maurerberg – besonders am Abend ein beeindruckendes Highlight. Highlights ? Luxuriöse Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten – perfekt für ambitionierte Hobbyköche ? Lärche-Echtholz-Parkett sorgt für ein warmes und behagliches Wohnambiente ? Designer-Badezimmer mit edlen Feinsteinfliesen und hochwertigen Armaturen ? Große Schiebetüren, die den Wohnraum mit Licht durchfluten und eine harmonische Verbindung zur Natur schaffen ? Hochwertige Holz/Alu-Fenster für besten Schallschutz und optimale Wärmedämmung ? Außenjalousien für individuellen Sonnenschutz und angenehmes Raumklima ? Zusätzlicher Stauraum: Ein praktischer Abstellraum (3,47 m<sup>2</sup>) in der Wohnung sowie ein großzügiges Kellerabteil (15,33 m<sup>2</sup>) Lage und Infrastruktur Die Wohnung ist Teil einer kleinen, gesicherten Wohnhausanlage mit Gemeinschaftsgarten und Kinderspielplatz. Zusätzlich stehen ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung. Die Umgebung zeichnet sich durch charmante Ziegelhäuser und eine ruhige, grüne Atmosphäre aus. Die grüne Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein: Entlang des Liesingbachs können Sie wunderbar spazieren, Rad fahren oder sportlich aktiv sein. Der nahe gelegene Maurerwald und der Lainzer Tiergarten bieten weitere Erholungsmöglichkeiten, während zahlreiche Restaurants und Cafés in Gehweite für kulinarische Abwechslung sorgen. - Hervorragende Lage in Mauer/Rodaun nahe dem 13. Bezirk - Straßenbahnlinie 60 und Autobus in wenigen Gehminuten erreichbar - Supermärkte, Post, Apotheke, Trafik, Gastronomie u. v. m. in unmittelbarer Nähe - Kindergarten und Volksschule fußläufig erreichbar. Kaufbedingungen Kaufpreis: 705 000 Euro Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% Ust. Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit bester Lebensqualität. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich begeistern!

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei 32.  
zwä09  
rme kW  
bed h/(  
arf: m<sup>2</sup>a  
)  
Kla B  
sse  
Hei  
zwä  
rme  
bed

arf:  
Fak0.7  
tor 5  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
:  
Kla A  
sse  
Fak  
tor  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
: