

"Traumhafte Lage im Grünen - Ruhe und Lebensqualität!"



Außenansicht

Objektnummer: 1626_26119

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	ca. 1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	90,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	328.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Dimitri Grabar

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 699 13 002 004
F +43 1 699 11 12 - 13









RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Exemplarisch, nicht maßstäblich

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Haushalts-/Eigentümerversicherung
mit GENERALI

Objektbeschreibung

"Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia vereint großzügiges Wohnen mit einer traumhaften Lage im Grünen – ideal für Familien und alle, die Ruhe und Lebensqualität in Wien suchen!" Zum Verkauf steht eine charmante und großzügig geschnittene Eigentumswohnung im beliebten 13. Bezirk von Wien, in der Nähe der Granichstädtengasse und des Lainzerbachs. Diese Wohnung, gelegen im zweiten Stock eines gepflegten Wohnhauses, bietet eine Wohnfläche von etwa 90,65 m² und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ideal für Familien oder Paare ist, die Wert auf ausreichend Platz legen. **Ein Aufzug ist nicht vorhanden**, was jedoch den Vorteil bietet, dass man sich in einem ruhigen und gepflegten Haus ohne viele Störungen befindet. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen einladenden Eingangsbereich, der in einen weiteren, großzügigen Vorraum führt. Die geräumige Wohnküche ist ein Highlight des Objekts und bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende oder gesellige Runden mit Freunden und Familie. Der direkte Zugang zur gemütlichen Loggia (bzw. Balkon), der eine Fläche von rund 5,35 m² umfasst, sorgt für einen schönen Rückzugsort ins Freie, wo man bei einer Tasse Kaffee genießen kann. Die drei weiteren Zimmer eignen sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice, je nach den individuellen Bedürfnissen der künftigen Bewohner. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über einen Anschluss Waschmaschinen-Anschluss. Eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum bieten zusätzlichen Komfort und Funktionalität. Ein geräumiges Kellerabteil mit einer Fläche von etwa 11,04 m² bietet zusätzlichen Stauraum. Für Autofahrer besteht die Möglichkeit, einen KFZ-Abstellplatz für EUR 20.000,-- zu erwerben. **Die Lage dieser Wohnung ist ebenso attraktiv wie das Objekt selbst.** In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken. Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut – von hier aus gelangen Sie rasch ins Stadtzentrum und andere Teile Wiens. Die Nähe zu Grünflächen wie dem Lainzer Tiergarten und dem Lainzerbach lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Für Erholungssuchende ist dies ein idealer Ort, um dem hektischen Alltag zu entfliehen! Auch kulinarisch hat die Umgebung einiges zu bieten. Zahlreiche Cafés und Restaurants sorgen gerne für Ihr leibliches Wohl. Besonders hervorzuheben ist die angenehme Wohnatmosphäre im 13. Bezirk, der als einer der grünsten Bezirke Wiens bekannt ist und eine hohe Lebensqualität bietet. Diese Wohnung ist eine wahre Perle in einer der begehrtesten Lagen Wiens – perfekt für all jene, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Umgebung suchen. Wir freuen uns auf Sie! **Kaufpreis: € 328.000,--** Die derzeitigen, monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. EUR 352,34 (inkl. Verwaltungskosten und Rücklage). Die Heizkostenpauschale beträgt derzeit ca. EUR 209,76 monatlich, das Warmwasser-Akonto beziffert sich im Moment auf ca. EUR 82,56 pro Monat. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 148.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei D

zwärmebed

arf: