

# Großzügige Gartenwohnung mit mehreren Garagenplätzen am Schafberg



Eingangshalle

**Objektnummer: 2723**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	346,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Garten:</b>	637,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	2.590.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	993,97 €
<b>USt.:</b>	99,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Marschall**









MARSCHALL  
KUNSTSTEIN

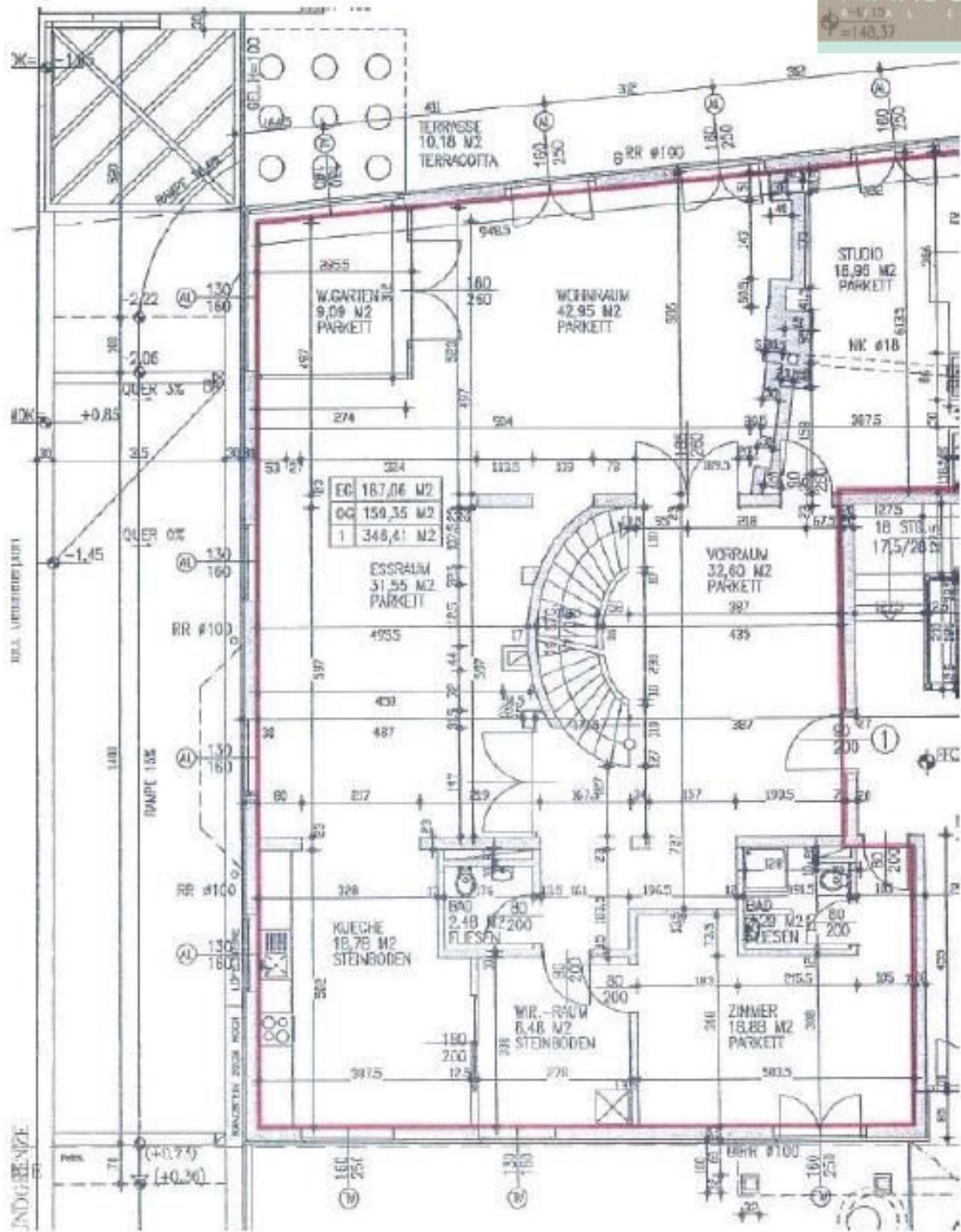


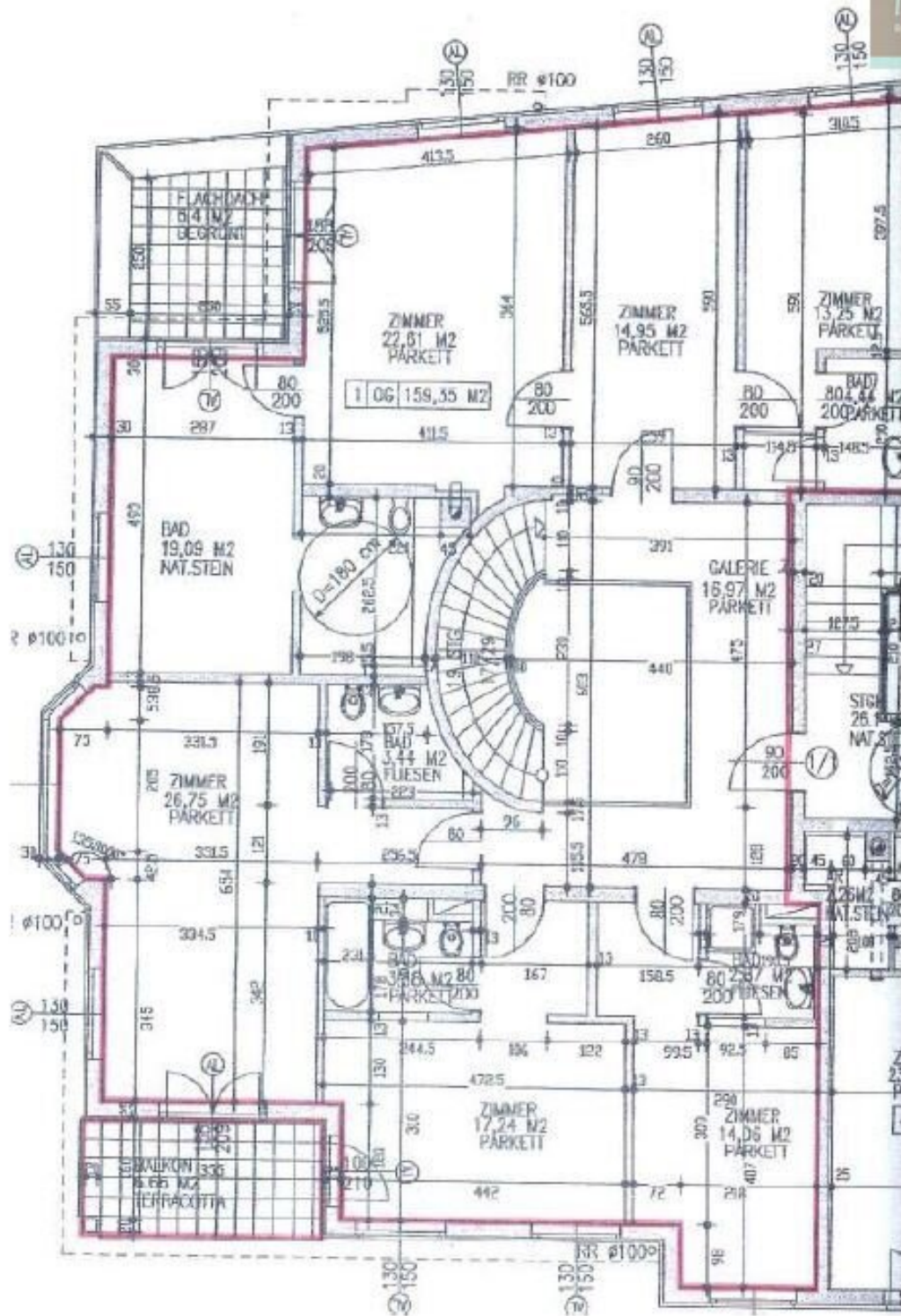












# Objektbeschreibung

## LAGE

Unweit des Pötzleinsdorfer Schlossparks und des beliebten Schafbergbades befindet sich diese großzügige Gartenmaisonette in einem eleganten Neubau in bester Grünlage.

## RAUMAUFTeilUNG UND AUSSTATTUNG

Von der imposanten Eingangshalle mit Treppenaufgang und Galerie gelangt man durch zwei fast raumhohe Flügeltüren einerseits in den geräumigen Wohnsalon mit offenem Kamin und Ausgang auf die große Gartenterrasse, als auch direkt zu dem mit dem Wohnsalon verbundenen Essbereich. Die anschließende helle Küche hat einen Ausgang auf die Südterrasse und eine Verbindung zu dem daneben liegenden Wirtschaftsraum mit Tageslicht, der wiederum auch von der Eingangshalle betretbar ist. Von dieser hat man außerdem direkten Zugang zu einem Clubzimmer/Homeoffice mit offenem Kamin und Ausgang zur Gartenterrasse. Eine Garderobe, das Gäste-WC und ein Abstellraum unter der Treppe sind ebenfalls auf dieser Ebene.

Im 1. Stock verbindet die Galerie mit freiem Blick in die Eingangshalle alle 5 Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad. Der große Masterbereich mit Blick in den eigenen Garten verfügt über ein Ankleidezimmer und ein 19 m<sup>2</sup>-Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschtisch, Walk-in-Dusche und WC. Sowohl das Masterbedroom als auch das Badezimmer haben einen Ausgang auf einen gemeinsamen Balkon. Darüber hinaus verfügen zwei weitere Schlafzimmer ebenfalls über einen gemeinsamen Balkon mit schönem Grünblick.

Vom romantischen Garten führt eine Treppe im Freien direkt zum eigenen Abstellraum und in die Garage, die natürlich auch mit dem Lift vom geschmackvollen Stiegenhaus erreichbar ist.

6 Stellplätze auf 3 Varioparkern in der Hauseigenen Tiefgarage können um je € 30.000,- erworben werden.

## INFRASTRUKTUR

Die Naherholungsgebiete Pötzleinsdorfer Schlosspark und Schafbergbad liegen quasi vor der Haustüre. Auch der Wienerwald mit Schwarzenberg-Allee und dem Sportzentrum Marswiese ist nicht weit entfernt. Fussläufig erreicht man nicht nur einen beliebten Eissalon, sondern auch die Buslinie 42A, die einem mit diversen weiteren Anschlüssen des öffentlichen Verkehrsnetzes verbindet. Sowohl die Gersthofenstraße, als auch die Währingerstraße bieten nicht nur Geschäfte des täglichen Bedarfs, sondern auch Cafés, Restaurants, Boutiquen, Bäckereien, Parfümerien, Schuhgeschäfte, Blumenläden, Drogerien, Ärzte, Apotheken etc.

Der gut sortierte, trendige Kutschkermarkt rundet das vielfältige Angebot ab.

## **INFORMATION**

Das monatliche Akonto für die Heiz- und Warmwasserkosten beträgt derzeit € 1.146,89 + 20 % USt.

Es stehen 6 PKW-Stellplätze (Stapelparker) in hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Die monatlichen Betriebskosten für die KFZ-Stellplätze betragen derzeit netto € 58,34 zuzüglich € 6,-- Reparaturrücklage.

Weiters sind ein Kellerabteil und ein Abstell-Lagerraum im Eigentum zur Wohnung zugehörig.

Provision: 3% + 20% USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap