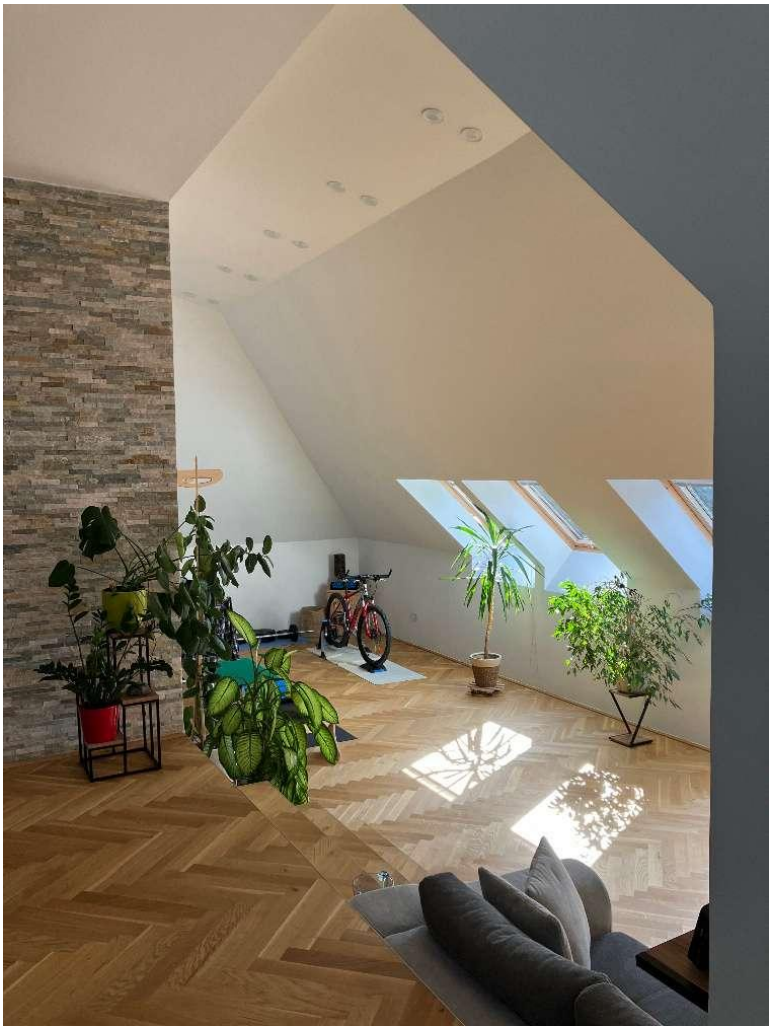
Koffer packen und sofort wohlfühlen



WohnZ

Objektnummer: 523

Eine Immobilie von ImmoDienst

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Kledering
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	127,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	501,67 €

Provisionsangabe:

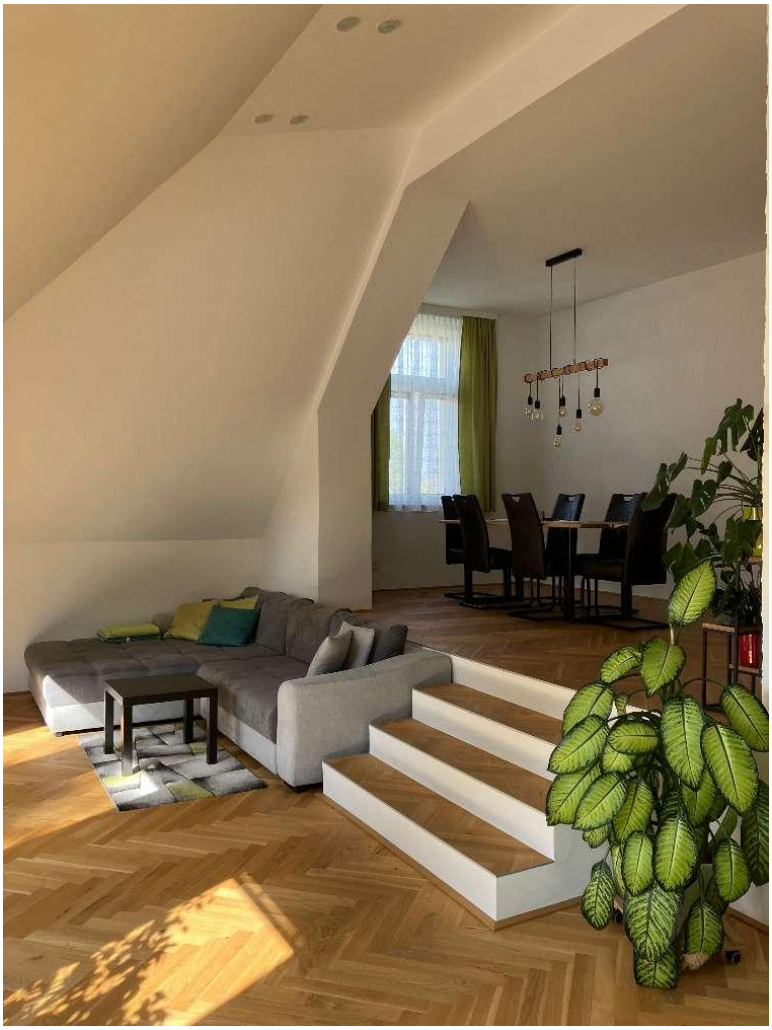
3.00 %

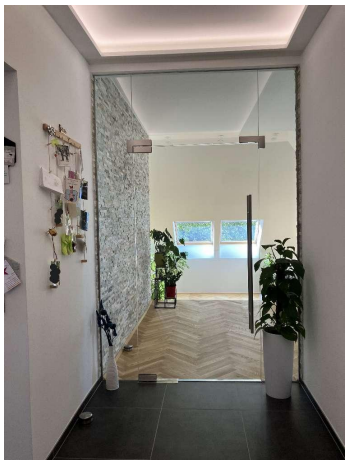
Ihr Ansprechpartner

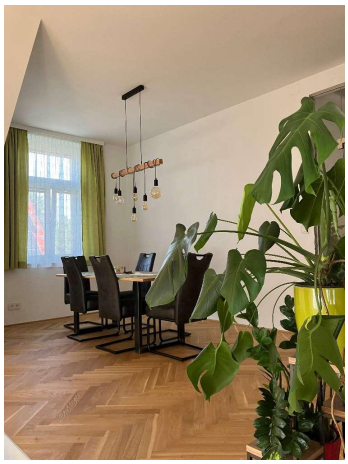
Mag. Wolfgang Jaklitsch

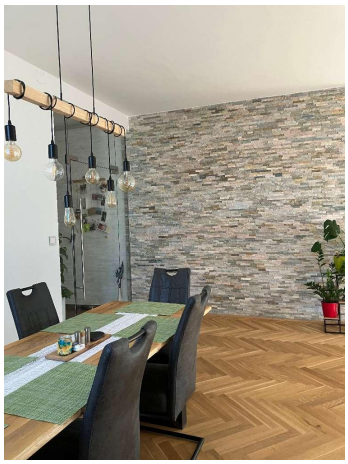
ImmoDienst Immobilienservice Ges.mbH
Donaufelderstraße 247
1220 Wien

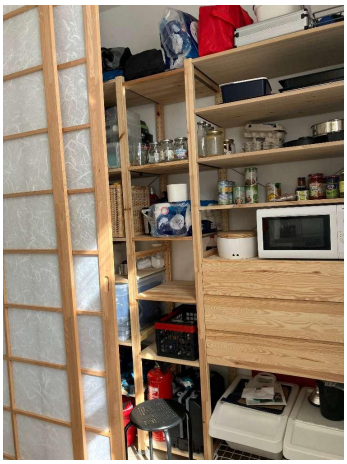
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

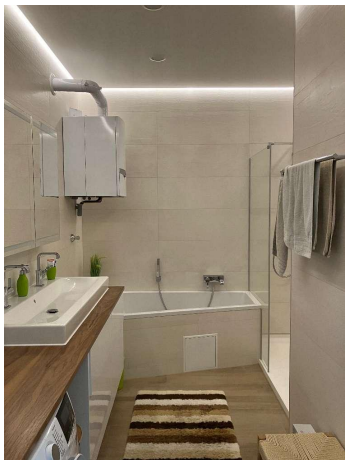


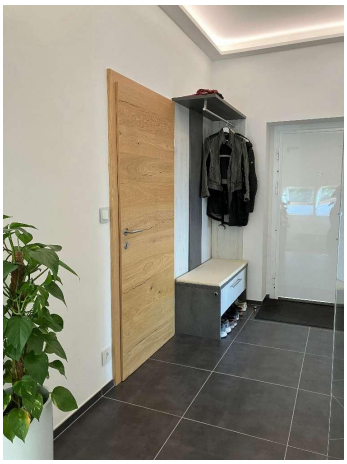


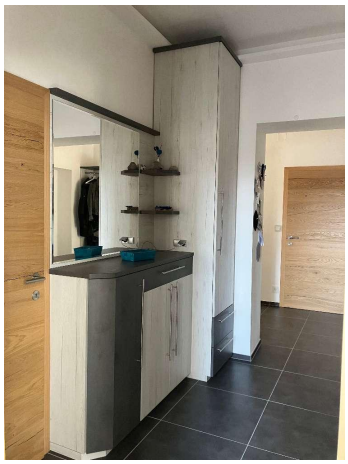


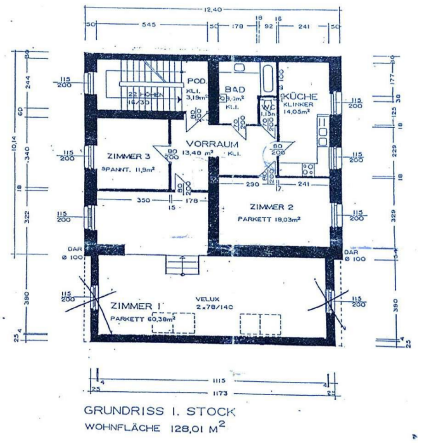











ZIMMER 1
ZIMMER 2
ZIMMER 3
VORRAUM
BAD
KÜCHE
GRUNDRISS I. STOCK
WOHNFLÄCHE 128,01 M²

Objektbeschreibung

Die durchdacht angelegte und bezugsbereite Eigentumswohnung befindet sich im 1. Stock eines 3-Parteienhauses und versteht es, das Wohn-Flair eines Altbaus der Jahrhundertwende mit einem modernen Raumkonzept perfekt zu kombinieren.

2021 wurde die Wohnung aufwendig und hochwertig renoviert, die Böden mit Fischgrätparkett und Feinsteinzeugfliesen versehen. Glastüren zu Küche und Wohnbereich entsprechen dem Wunsch nach Licht, Helligkeit und einem geöffnetem Raumgefühl. Im Zusammenspiel mit den Raumhöhen von 2,90m - 3,80m wurde eine angenehme Wohnqualität geschaffen, welche durch eine einfache bauliche Maßnahme noch um ein zusätzliches Zimmer als Büro oder Gästezimmer ergänzt werden könnte.
Der Essbereich ist durch wenige Stufen vom Wohnzimmer getrennt und schafft so die Atmosphäre eines Ateliers. In der großzügigen Küche mit Gerätschaften, Frühstücksplatz und ausreichend Stauraum bleiben kaum Wünsche offen. Das Badezimmer (mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluß) kann je nach Stimmung in indirekter oder direkter Beleuchtung erstrahlen. Die beiden vorhandenen Schlafzimmer sind westlich und östlich ausgerichtet, sodaß durch die Fenster Abend- oder Morgensonne genossen werden kann.

Das 1994 komplett saniert und zusätzlich ausgebaute Wohnhaus verbindet typische Vorteile einer ländlichen Gemeinde mit den Vorzügen der nahe gelegenen Großstadt.

Sowohl in den Individualverkehr (S1 Auffahrt Rannersdorf in 3min) als auch in das öffentliche Verkehrsnetz (Bahnhof Kledering: S60, R95 in weniger als 10min am Hauptbahnhof Wien; Bus 266 in 15min Schwechat Bahnhof; Bus 70A, 266 in 10min in Oberlaa U1; alle Haltestellen sind fußläufig erreichbar) sind Sie hier perfekt angebunden.

Ein kurzer Spaziergang und schon erreichen Sie Bäckerei, Trafik, Kindergarten, Spielplatz, Restaurants, Massage Spa Mangala Loka etc.
oder
Sie nutzen Auto, Bus/Bahn oder Fahrrad um sehr schnell zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien, Schulen, medizinische Versorgung oder Freizeitmöglichkeiten sowohl in Schwechat (z.B. Freibad) als auch Oberlaa (Therme, U1) zu erreichen.

Entlang des gut ausgebauten Wegs entlang des Liesingbaches lassen sich Bewegung und Erholung in der Natur ausgezeichnet in die tägliche Routine integrieren.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 100.0 kWh/(m²a)

arf:	
Klass	C
e Hei	
zwär	
mebe	
darf:	
Fakto	1.38
r Ges	
amte	
nergi	
eeffiz	
ienz:	
Klass	C
e Fak	
tor G	
esam	
tener	
gieeff	
izienz	
:	

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.