

## Luxus-Gartenwohnung mit Garagenplatz



**Objektnummer: 6098**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

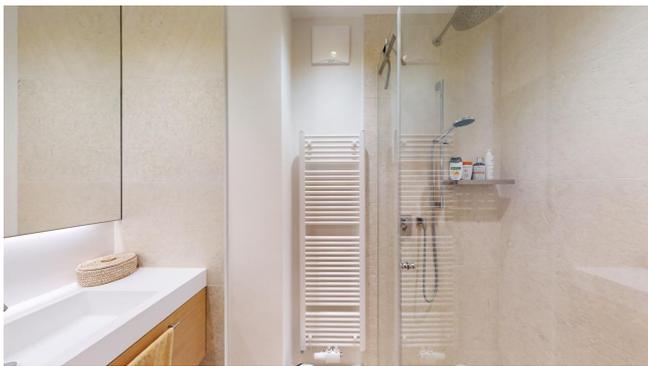
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	1.249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	434,55 €
<b>USt.:</b>	43,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



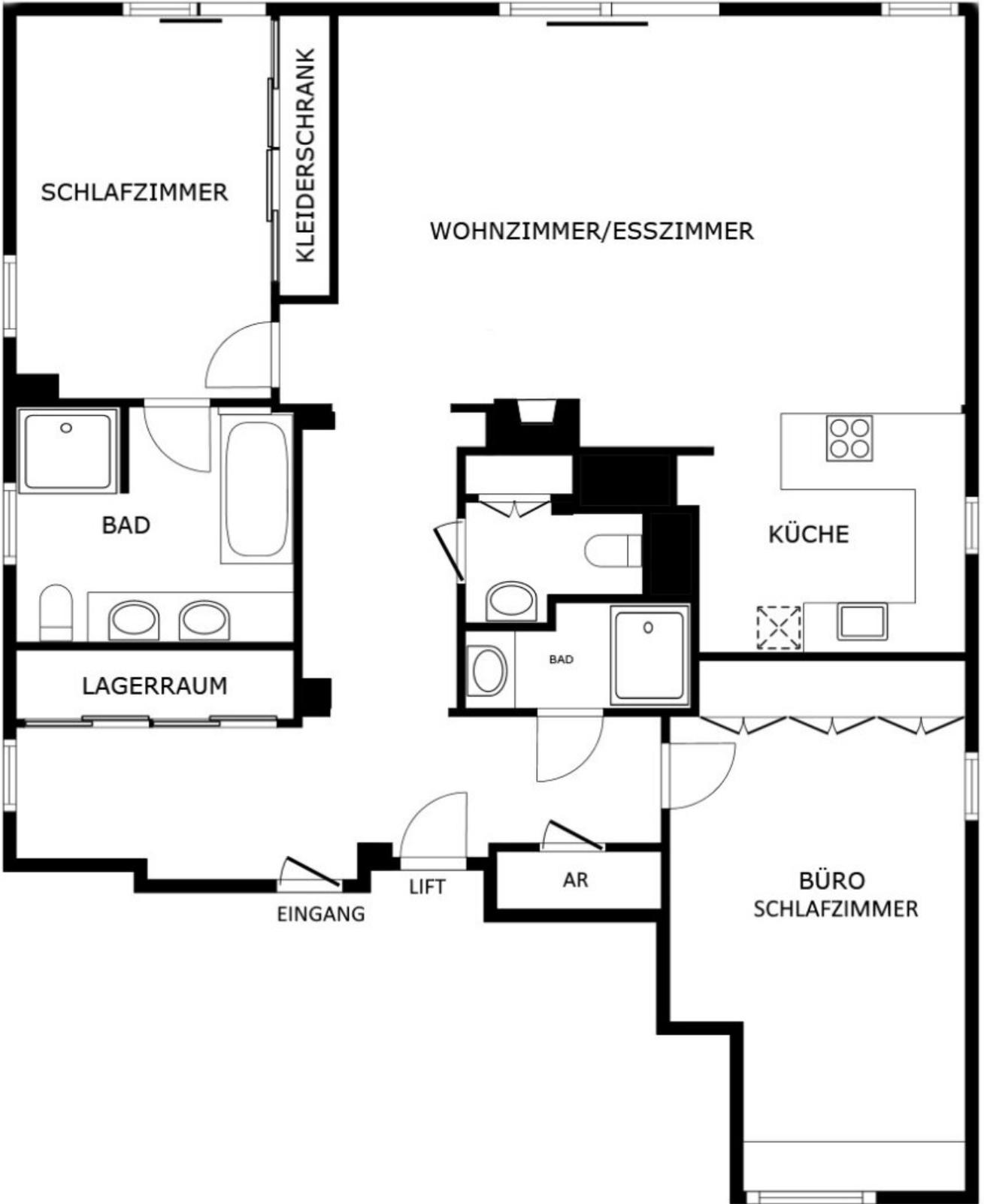
**Manuel Plachner**











# Objektbeschreibung

## LAGE:

In zentraler Lage des 13. Bezirks, mit überzeugender Verkehrsanbindung nur unweit der U-Bahn Station "Ober St. Veit", liegt die Wohnung im Erdgeschoß (barrierefrei und behindertengerecht mit **eigenem Lift-Zugang direkt aus der Wohnung**) in angenehmer Süd-West-Ausrichtung.

## OBJEKTbeschreibung:

Aufgeteilt auf 3 Zimmer befinden sich auf 124m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 2 Toiletten, 1 Abstellraum (mit Wäsche-Abwurf-Schacht direkt in den darunterliegenden 20m<sup>2</sup> großen beheizten Keller, den Sie ebenfalls direkt mit dem Lift aus der eigenen Wohnung befahren können) und ein großes Wohnzimmer mit offener Wohnküche.

Den Garten mit großer zentraler Terrasse erreicht man über den Wohnbereich; im Sommer eine Verlängerung des Wohnzimmers und damit ein erweiterter Lebensraum.

Im Sommer wird über moderne **Deckenkühlung** das Raumklima durchgehend konstant gehalten, im Winter liefert die **Fußbodenheizung** und der **offene Kamin** wohlige Wärme und ein gemütliches Ambiente.

*Nähere Details erhalten Sie auf Anfrage in Ihrem persönlichen Expose.*

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap