4 Zimmer Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen | Mit dem Lift direkt in die Wohnung

Großzügige Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen

Ansprechpartnerin
Belinda Pöll

Objektnummer: 6013/827

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,57 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	845.000,00 €
Betriebskosten:	167,02 €
USt.:	21,01 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG

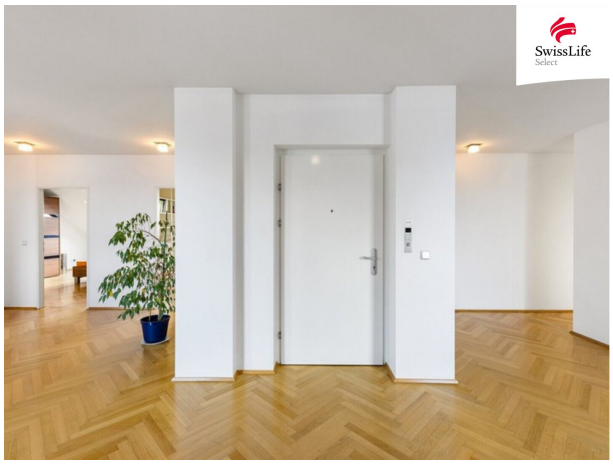
Zimmer
4

Bäder
1

WC
1

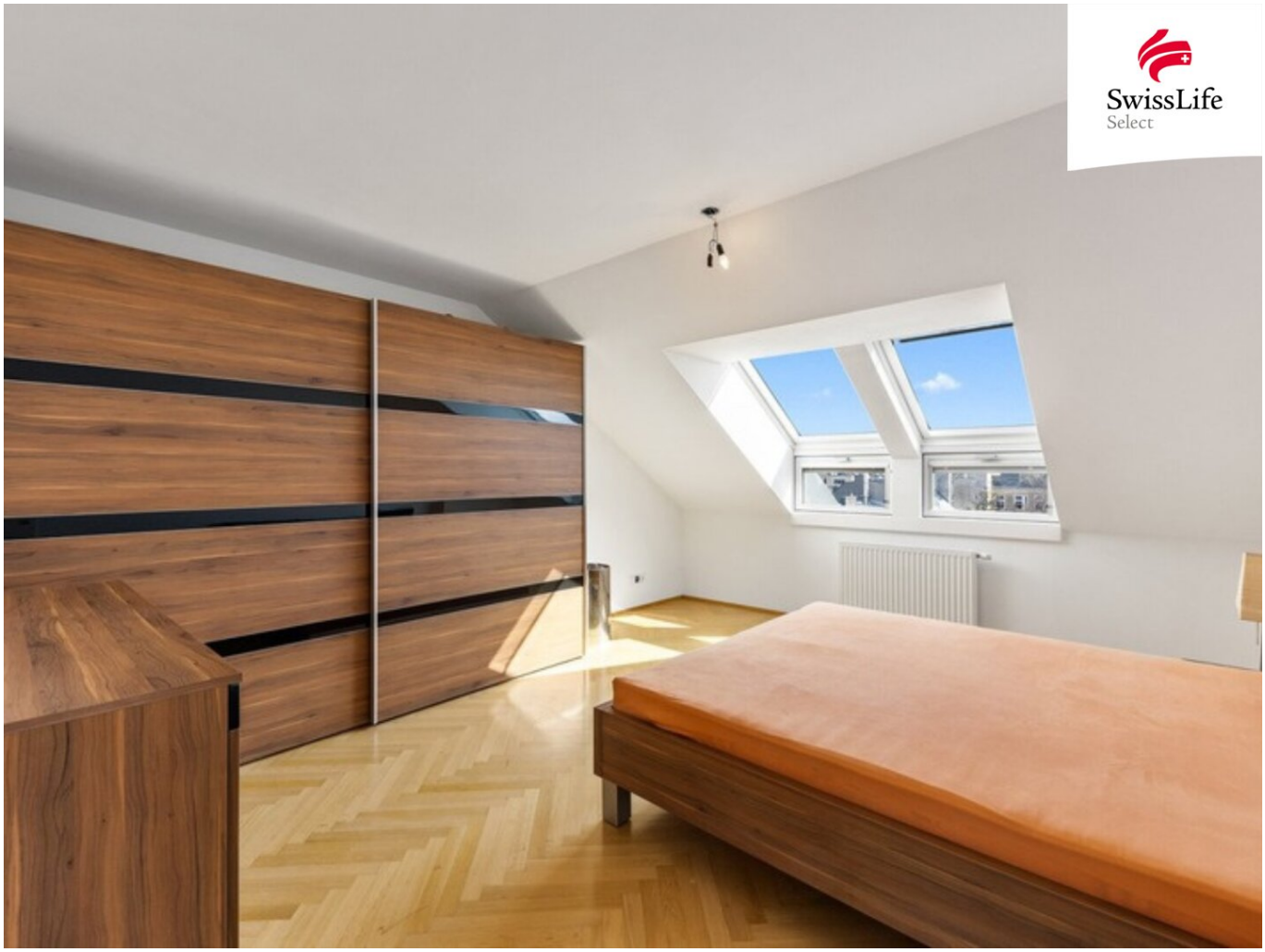
Fläche
ca. 160 m² Wfl

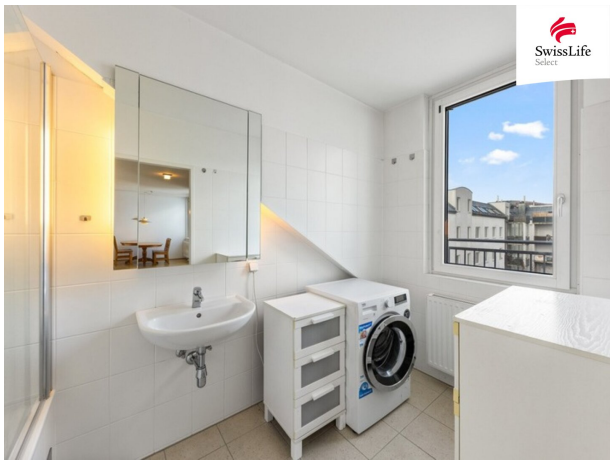
Zwei Terrassen mit
jeweils ca. 9 m²

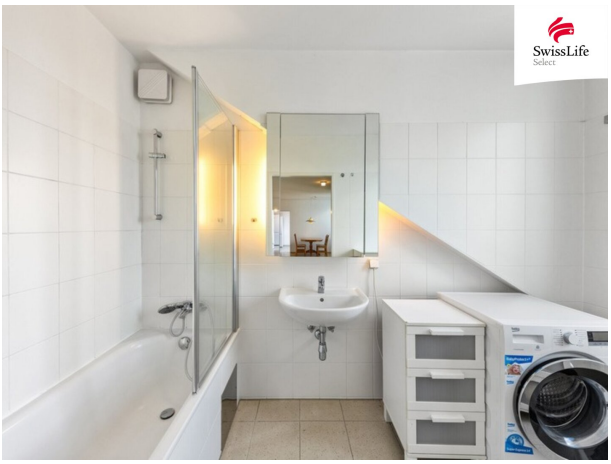


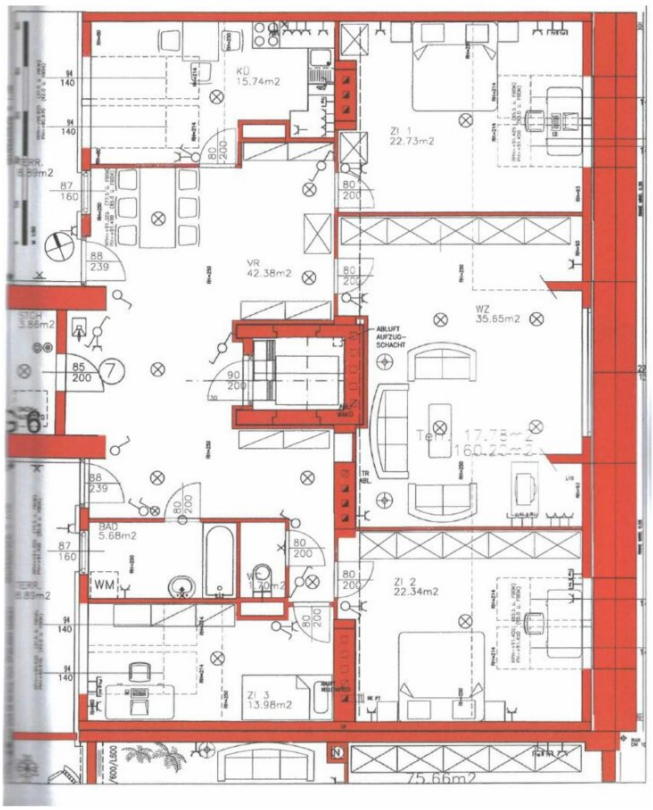
Ansprechpartnerin
Belinda Pöll

Belinda.Poell@swisslife-select.at
+43 676 32 076 23









SwissLife
Select

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese 4 Zimmer-Wohnung liegt in einer Seitengasse der Hernalser Hauptstraße, befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage die 2004 errichtet wurde und bietet Ihnen auf ca. 160 m² höchsten Wohnkomfort.

Mit dem Lift gelangen Sie hinauf in den dritten Stock – direkt in die Wohnung - und schon kommen Sie in Ihr neues Reich. Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein großzügiger, offener Eingangsbereich, der sich nicht nur als Garderobe sondern auch als Essbereich nutzen lässt. Alternativ könnte durch eine Umgestaltung der Wände ein separates Esszimmer mit offener Küche geschaffen werden.

Eine Grundrissänderung ist ebenfalls möglich und kann je nach Bedürfnissen und persönlichem Geschmack individuell angepasst werden.

Das Wohnzimmer ist ca. 36 m² groß, bietet eine angenehme Atmosphäre und ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft.

Die Küche ist separat angelegt, funktional ausgestattet mit Potenzial für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Die Wohnung verfügt über drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden können.

Das Badezimmer mit Tageslicht ist eher kompakt gehalten, ausgestattet mit Badewanne und Waschbecken, zusätzlich gibt es eine separate Toilette mit Handwaschbecken.

Zwei Terrassen mit jeweils ca. 9 m² bieten wunderbare Rückzugsorte im Freien.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Für das Abstellen Ihres Autos ist ebenfalls gesorgt – ein Garagenplatz (Nr. 73) steht zur Verfügung und kann zusätzlich für € 28.000 erworben werden.

Ausstattung

Holz/Alu Fenster

Fliesen Feinsteinzeug Marazzi

Fertigparkett, Fischgrät Eiche natur

Küchenentlüftung: Einzelventilatoren, Einmündung in eine Sammelleitung

Telekabel

Heizung

Fernwärme mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermarkt Billa, Restaurants, Schule, Ärzte und alles, was Sie für den täglichen Bedarf und darüber hinaus benötigen, finden Sie bequem in unmittelbarer Nähe.

Der Kongresspark befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Weitläufige Grünflächen, eine Hundezone, gepflegte Spazierwege und schattige Plätze laden zum Verweilen ein. Für Familien gibt es mehrere Spielplätze, die für Kinder jeden Alters geeignet sind. Auch das nahegelegene Kongreßbad sorgt an warmen Tagen für eine erfrischende Abkühlung und bietet Sport- sowie Erholungsmöglichkeiten für Groß und Klein.

Öffentliche Verkehrsmittel

Straßenbahnlinien 2, 43 und 44

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen. Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw. Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können

resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://immoservice.swisslife-select.at/, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap