!!! Fiyat Dü?ürüldü - ?????? ?? ????? - PREISGESENKT – Ruhige Wohnung mit Wintergarten, Tiefgaragenplatz und Top-Anbindung

Objektnummer: 5940/3017

Eine Immobilie von PD Immo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1973
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m²
Kaufpreis:	267.000,00 €
Betriebskosten:	550,00 €

Ihr Ansprechpartner

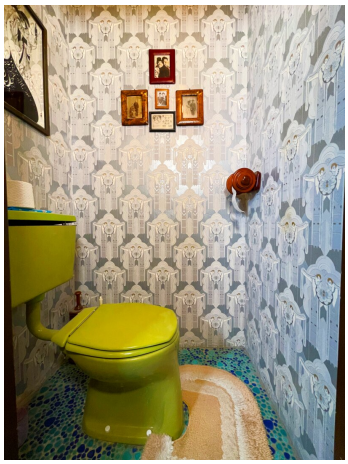
Timo Würcher

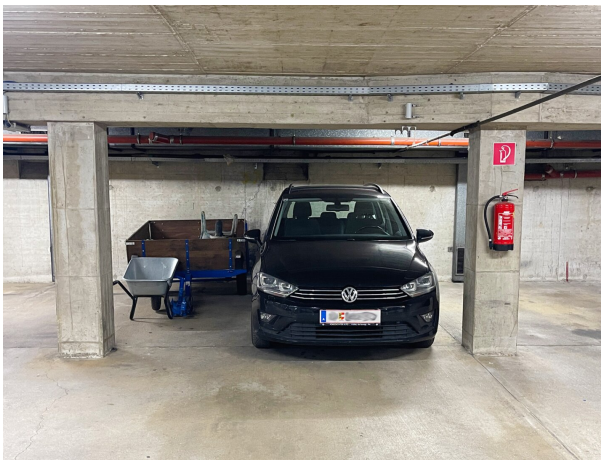
PD Immobilien
Neue Bienengasse 5
8020 Graz

T +43664 5476300
H +43664 5476300

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

Elegance
QUARTZ





KINDERWAGEN

Objektbeschreibung

LAGE:

Diese Eigentumswohnung befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten, einem aufstrebenden und lebendigen Stadtteil, der durch seine hervorragende Infrastruktur und Nähe zu zahlreichen Erholungsgebieten besticht. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein BILLA-Supermarkt direkt vor der Haustür sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, das Stadtzentrum und andere Bezirke schnell und bequem zu erreichen. Die Nähe zur Triester Straße und die rasche Anbindung an die Autobahn A2 bieten zudem ideale Voraussetzungen für Pendler und Reisende, die sowohl das urbane Leben genießen als auch schnell aus der Stadt gelangen möchten.?

Für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sorgen zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung. Der nahegelegene Helmut-Zilk-Park bietet mit seinen weitläufigen Wiesen, Spielplätzen und einem Motorikpark ideale Möglichkeiten für Erholung und aktive Freizeitgestaltung, während der idyllische Waldmüllerpark mit seinem alten Baumbestand und ruhigen Sitzgelegenheiten zum entspannten Verweilen einlädt. Zudem bietet der Bezirk Favoriten eine Vielzahl an kulturellen und sportlichen Einrichtungen, die das Freizeitangebot abrunden.?

BESCHREIBUNG:

Die ca. 74 m² große Wohnung liegt im 6. Stock eines Wohnhauses aus dem Jahr 1973. Sie ist bequem mit dem Lift erreichbar, der direkten Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung bietet. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohn-Esszimmer, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein Büro- oder Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie eine kleine Abstellkammer. Besonders hervorzuheben ist die verbaute Loggia mit ca. 7 m², die als gemütlicher Wintergarten genutzt werden kann und zusätzlichen Wohnraum bietet.?

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von dem aus auf der linken Seite das Schlafzimmer, das Büro/Kinderzimmer und die Küche erreichbar sind. Auf der rechten Seite befinden sich das Badezimmer, das separate WC und der Abstellraum. Am Ende des Flurs öffnet sich das helle Wohnzimmer, von dem aus man Zugang zur Loggia hat.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Tiefgaragenstellplatz, der ausreichend Platz für ein Auto sowie ein Motorrad oder einen kleinen Anhänger bietet. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein Kellerabteil mit ca. 8 m², ein Fahrradabstellraum und ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.?

Die Wohnung ist nach Osten ausgerichtet und liegt an einer Seitenstraße, wodurch auch bei

geöffneten Fenstern kein lauter Straßenverkehr wahrnehmbar ist. Dies gewährleistet eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre mitten in der Stadt.?

Diese Immobilie eignet sich ideal für Personen, die das pulsierende Stadtleben schätzen, aber auch die Möglichkeit haben möchten, schnell ins Grüne zu gelangen oder die Stadt zu verlassen. Durch die hervorragende Infrastruktur und die optimale Verkehrsanbindung bietet diese Wohnung den perfekten Ausgangspunkt für ein komfortables und abwechslungsreiches Leben in Wien.

KONUM:

Bu mülk, Viyana'n?n 10. bölgesi olan Favoriten'de yer almaktad?r. Favoriten, mükemmel altyap?s? ve çok say?da dinlenme alan?na yak?nl??? sayesinde geli?mekte olan ve canl? bir semt olarak öne ç?kmaktad?r. Çevrede, kap?n?z?n önündeki BILLA süpermarketi dahil olmak üzere, günlük ihtiyaçlar? kar??layacak çok say?da al??veri? olana?? mevcuttur. Toplu ta??ma araçlar?na olan mükemmel ba?lant? sayesinde ?ehir merkezi ve di?er bölgeler h?zl? ve kolay bir ?ekilde ula??labilir. Ayr?ca Triester Caddesi'ne olan yak?nl??? ve A2 otoyoluna h?zl? eri?imi sayesinde ?ehir d???na ç?kmak isteyenler ve i?e gidip gelenler için ideal bir konum sunar.

Çevredeki geni? ye?il alanlar ve parklar, dinlenme ve bo? zaman aktiviteleri için çe?itli imkânlar sunmaktad?r. Yak?ndaki Helmut-Zilk Park?, geni? çimenlik alanlar?, oyun alanlar? ve motorik park? ile dinlenme ve aktif zaman geçirme f?rsat? sunarken; a?açlarla çevrili ve sessiz oturma alanlar?na sahip olan huzurlu Waldmüller Park? ise sakin vakit geçirmek isteyenler için idealdir. Favoriten semti ayr?ca çe?itli kültürel ve sportif olanaklar da sunarak bölgenin ya?am kalitesini art?rmaktad?r.

AÇIKLAMA:

Yakla??k 74 m² büyüklü?ündeki bu daire, 1973 yap?m? bir apartman?n 6. kat?nda yer almaktad?r. Daireye, bodrum otopark?ndan direkt daireye kadar ç?kan asansör ile kolayca ula??labilir. ?yi dü?ünülmü? oda da??l?m?; geni? bir oturma-yemek odas?, ayr? bir mutfak, bir yatak odas?, bir çocuk odas? veya ofis, küvetli bir banyo, ayr? bir tuvalet ve küçük bir kilerden olu?maktad?r. Yakla??k 7 m² büyüklü?ündeki kapal? balkon (loggia), k?? bahçesi olarak kullan?labilir ve ya?am alan?n? geni?letir.

Daireye giri?te sizi bir koridor kar??lar; sol tarafta yatak odas?, çocuk odas?/ofis ve mutfak yer al?rken; sa? tarafta banyo, tuvalet ve kiler bulunur. Koridorun sonunda ise ayd?nl?k oturma

odas? ve oradan ç?k?lan loggia yer al?r.

Bu gayrimenkulün bir di?er öne ç?kan özelli?i ise oldukça geni? olan bodrum otopark yeridir. Bu alan bir araba ile birlikte bir motosiklet veya küçük bir römork için yeterli alan sunmaktad?r. Ayr?ca yakla??k 8 m²'lik bir bodrum deposu, bisiklet odas? ve çocuk arabas? odas? da bina sakinlerinin kullan?m?na sunulmu?tur.

Daire do?u cephesine bakmaktad?r ve yan bir sokakta yer ald???ndan, pencereler aç?kken bile trafik gürültüsü duyulmaz. Bu da, ?ehrin ortas?nda huzurlu ve konforlu bir ya?am alan? sa?lar.

Bu daire, hem Viyana'n?n canl? ?ehir ya?am?n? seven hem de do?aya kolayca ula?mak ya da ?ehirden h?zl?ca ç?kabilmek isteyen ki?iler için idealdir. Mükemmel altyap?s? ve ula??m ba?lant?lar? sayesinde, Viyana'da konforlu ve çe?itli bir ya?am tarz? için mükemmel bir ba?lang?ç noktas? sunar.

??????:

??? ??? ????? ???????? ?? ???? ?????? ?? ????? (????????)? ??? ?? ???? ??????? ???? ?????? ??????? ?????? ????? ????? ?????? ????? ?? ?????? ?? ????? ??????? ??????????. ???? ??????? ?????? ????? ?? ?????? ??????? ??? ?? ??? ????????? BILLA ???? ??? ?????? ???????? ???????? ??? ????? ???? ?????? ?????????? ??????? ??? ?????. ??? ?? ????? ??????? ?????? ????? ????? ???? ?????? ?????? ??????? ??? ??? ??????? ???????? ??????. ?????? ????? ?? ???? "?????? ??????" ??????? ?????? ??? ?????? ?????? A2 ???? ????? ????????? ?????????? ???? ?????? ?? ????????? ??????? ??????? ?? ??????? ?????? ??????? ????? ??? ??????.

???? ?????? ?? ???????? ??????? ???????? ??????? ???????? ?????? ??????? ??????????. ???? ????? "?????? ??????" ??????? ???? ??? ?????? ????? ????? ?????? ?????? ???????? ???????? ????? ????? ?????? ????? ??? ?????? ?????. ??? ???? ????? "???????" ??????? ???? ????? ??????? ??????? ??????? ???????? ?????? ??????????. ????? ??? ???? ???? ?? "????????" ?????? ????? ?? ??????? ???????? ????????? ???? ???? ?????? ????????? ???????? ?? ???????.

?????:

??? ?????? ???? ???? ??????? ????? 74 ????? ??????? ?? ?????? ?????? ?? ???? ???? ???? ??? ??? 1973. ??? ????? ????? ???? ?????? ??????? ?? ?????? ?????? ??? ??? ?????. ??????

??? ????? ???????? ???? ????? ????? ?????? ??????? ???????? ????? ???? ????? ???? ?? ???? ?????? ??????? ?????? ???? ???????? ???????? ???????? ???????? ??? ???? ????? ?????. ?? ???? ????? ????? ?????? ???????? (???????) ???? ???? ??????? ????? 7 ??? ????? ????? ???? ????????? ?????? ????? ?????? ?? ???? ????? ??? ??????.

??? ???? ?????? ??? ????? ??? ????? ???? ???? ??? ???? ?????? ????? ??????/???????? ??????? ??? ?????? ??????? ?? ??? ???? ?????? ???????? ??????? ????? ??????? ??? ?????? ??????. ??? ????? ?????? ???? ???? ??????? ??????? ???? ???? ?????? ??? ?????? ????????.

??? ??????? ???????? ??????? ???? ?????? ???? ?????? ???? ?? ?????? ??????? ???? ????? ????? ?????? ???????? ??? ????? ????? ?? ?????? ?????. ??? ????? ???????? ???? ??? ?????? ????? 8 ??? ????? ????? ?????? ????????? ????? ?????? ???????.

???? ????? ??? ????? ???? ?? ???? ?????? ??? ???? ???? ????? ?????? ??? ??? ??? ???????? ????? ???? ?????? ??????? ????? ??? ???????.

??? ?????? ????? ??????? ????? ??????? ?????? ??????? ??????? ?????? ?????? ????? ?? ????? ?????? ??? ??????? ?? ?????? ??????? ?????. ????? ?????? ??????? ???????? ???? ????? ???????? ???? ??? ????? ???? ?????? ?????? ????? ????? ??????? ?? ?????.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap