

**++ DER SOMMER KANN KOMMEN ++ Perfekte
Familienidylle in Ruhelage ++ Ihre Gartenoase für die
ganze Familie**



Objektnummer: 281307

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Warchalowskigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,81 m ²
Nutzfläche:	114,81 m ²
Gesamtfläche:	253,61 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	138,80 m ²
Keller:	6,25 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	161,00 €
USt.:	16,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

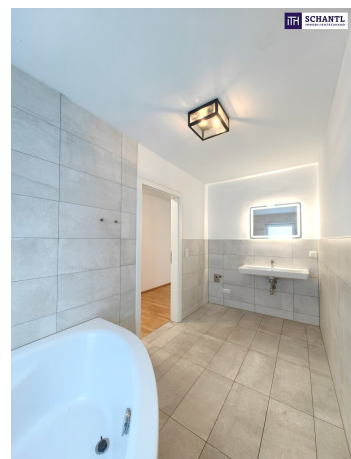
Ihr Ansprechpartner

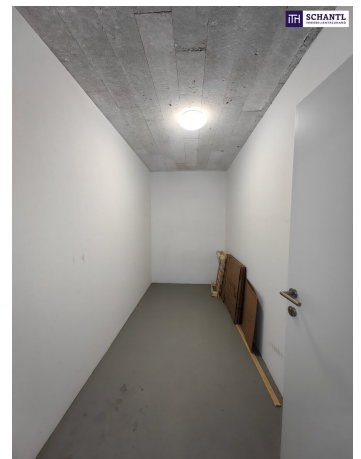










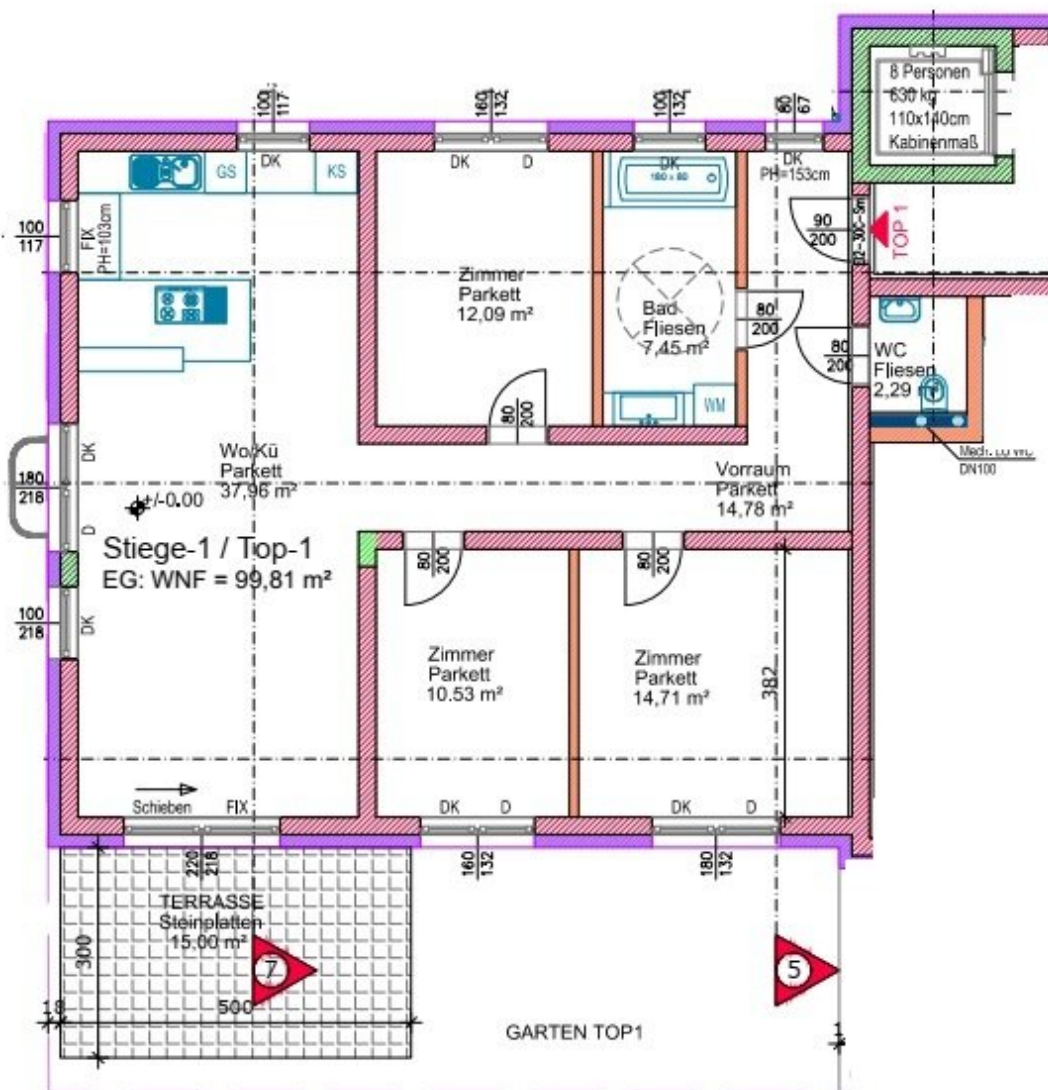


Betonwand
Höhe = 200 cm

Ansicht B

Betonwand Höhe = 200cm

Betonwand
- d_{he} = 200 cm



Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich von einer Traumimmobilie erwarten können. Mit einer Wohnfläche von ca. 100m² und 4 Zimmern, bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder ein anspruchsvolles Paar.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und großzügigen Eingangsbereich empfangen. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett verleihen der Wohnung ein modernes und einladendes Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die Zentralheizung garantiert Ihnen eine effiziente Heizung das ganze Jahr über.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der große Eigengarten samt gemütlicher Terrasse. Hier können Sie die warmen Tage genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Ob beim Grillen mit Freunden oder beim Lesen in der Sonne, dieser Bereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit der Familie oder Freunden zu kochen und zu essen. Die modernen Küchengeräte und die stilvolle Einrichtung machen das Kochen zu einem Vergnügen.

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, wurden die Fotos digital bearbeitet und die Einrichtung visualisiert!

Hard-Facts:

- **sonniges Wohnzimmer mit vollausgestatteter Küche**
- **3 getrennt begehbare und großzügig geschnittene Schlafzimmer**
- **geräumiges Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster**
- **separates WC mit Handwaschbecken**
- **ca. 150m² großer Eigengarten**

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Auch die Infrastruktur ist optimal, mit Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Höheren Schulen und Supermärkten in der Umgebung. Sie haben alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Nähe.

Diese Wohnung ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem perfekten Zuhause wünschen können. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot präsentieren zu dürfen!

Highlights:

- **sonnige Gartenwohnung**
- **großflächige, hochwertige Fenster mit Raffstore**
- **Wärmepumpe**
- **moderne Ausstattung**
- **ruhige Seitenstraße**
- **ein eigener KFZ-Stellplatz kann zusätzlich erworben werden**

Kaufpreis: EUR 549.000,-

monatliche Vorschreibung: ca. EUR 288,25 inkl. Ust., Heizkosten und Rücklagen

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

www.schantl-ith.at

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 <750m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <1.000m

Post <750m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <2.750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap