Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in 1130 Wien – Erstbezug mit Südbalkon & Stellplatz!

Objektnummer: 20486

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leon-Kellner-Weg 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,65 m²
Nutzfläche:	179,91 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	14,66 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	1.540.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI
MAKLER

BALKON
19.26 m²
Holzdielen
WOHNKÜCHE
75.68 m²
Parkett
DW
AR
4.02 m²
Parkett
VORRAUM
9.55 m²
Parkett
ZIMMER
15.41 m²
Parkett
GANG
3.47 m²
Parkett
WC
1.79 m²
Fliesen
ZIMMER
22.97 m²
Parkett
ZIMMER
14.29 m²
Parkett
BAD
6.25 m²
Fliesen
BAD
7.22 m²
Fliesen

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1130 Wien – wo urbanes Leben auf modernen Komfort trifft!

Diese exquisite Wohnung in der ersten Etage wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Mit einer großzügigen Fläche von 160,65 m² bietet sie Ihnen nicht nur Raum, sondern auch Freiheit zur Entfaltung. Der Kaufpreis von € 1.540.000,00 spiegelt die hohe Qualität und die erstklassige Lage wider, die diese Immobilie zu bieten hat.

Die Wohnung umfasst insgesamt 4 Zimmer, die dank der durchdachten Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als großzügiges Familienheim oder als stilvolle Wohnung für anspruchsvolle Paare – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Der offene Wohnbereich mit Wohnküche lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein und bietet einen einladenden Platz, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Ein besonderes Highlight ist der Südbalkon, von dem Sie einen herrlichen Grünblick genießen können – der perfekte Ort, um die Sonne zu tanken oder den Tag mit einem entspannten Frühstück zu beginnen.

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Parkett verleihen den Räumen eine elegante Note, während die Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zwei moderne Bäder, eines davon mit Fenster und Badewanne, bieten Ihnen sowohl Komfort als auch Privatsphäre. Die Wohnung ist ein Erstbezug, sodass Sie die Möglichkeit haben, die Räume ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten.

Zusätzlich profitieren Sie von einem Stellplatz, der Ihnen das Parken in der Stadt erleichtert. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Etage, und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsanbindungen wie Bus und Straßenbahn sorgt für eine hervorragende Erreichbarkeit.

Die Lage in Hietzing ist ideal für Familien und Berufstätige. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Erleben Sie die Vorzüge einer modernen Lebensweise verbunden mit der Ruhe und dem Grün, das diese wunderbare Wohnung zu bieten hat. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und der durchdachten Ausstattung überzeugen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und werden Sie Teil dieser lebendigen Nachbarschaft. Ihr neues Zuhause in Wien erwartet Sie!

Ausstattungsdetails:

- Hochmoderne **Luftwärmepumpen**
- **Fußbodenheizung**
- **Deckenkühlung- und Heizung** für ein angenehmes Innenraumklima sowohl im Sommer als auch im Winter
- **Smart Home System**: Beleuchtung, Heizung/Kühlung sowie Beschattungssystem lassen sich zentral über iPad oder Smartphone steuern.
- **Photovoltaikanlage** für den Allgemeinbereich
- **Hochwertige Holz- Alu Fenster von JOSKO.**
- Passende, moderne **Landhausdielen.**
- Großformatige **Feinsteinzeugfliesen** in Bädern und WCs.
- gut durchdachte und ausreichend dimensionierte Elektroinstallationen mit optisch ansprechendem Schalterprogramm.

Beim Ankauf der Wohnung kann optional auch ein Stellplatz für € 25.000.- miterworben werden.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie

die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Schima/Mayer/Starlinger Rechtsanwälte GmbH verbunden mit Herrn Mag. Markus Dax, Trabrennstraße 2B, 1020 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <300m
Klinik <725m
Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen
Schule <775m
Kindergarten <300m
Universität <350m
Höhere Schule <4.850m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <725m
Einkaufszentrum <4.375m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <725m
Polizei <1.225m

Verkehr
Bus <175m
Straßenbahn <875m
U-Bahn <1.325m
Bahnhof <1.375m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap