Moderne 3 Zimmer Wohnung mit Loggia und Garagenplatz

Objektnummer: 6854

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	131,91 €
USt.:	17,84 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei

1
2
3

Objektbeschreibung

Moderne 3 Zimmer Wohnung mit Loggia und Garagenplatz

Die gemütliche und moderne Wohnung liegt in einem Neubau aus dem Jahre 2008 im Herzen von Favoriten im Grätzel zwischen Troststraße und Laxenburgerstraße. Durch die Ausrichtung in eine verkehrsberuhigte Seitengasse einerseits und den begrünten Innenhof auf der anderen Seite werden eine ruhige Wohnqualität mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und gute Einkaufsmöglichkeiten kombiniert. Auch das Naherholungsgebiet des Wienerberges liegt in überschaubarer Nähe, ebenso der direkt daneben liegende Suchenwirtpark mit Fußballplatz und Kletterbereich.

Top 02 liegt komplett barrierefrei im ersten Stock und wurde mit 3 Zimmern auf insgesamt ca. 85 m² Wohnfläche konzipiert. Der knapp 35 m² große Wohnbereich bietet mit einem intergrierten Küchenbereich und der großzügigen Fensterverglasung viel Tageslicht und am Vormittag direkte Sonneneinsstrahlung. Die Küche ist mit Spüle, Herd mit Backrohr und Dunstabzug, Kühlschrank mit Tiefühler, Mikrowellenherd und einem Geschirrspüler modern ausgestattet und wird vom davorliegenden Essplatz ergänzt.

Die beiden Schlafzimmer sind zentral begehbar und bieten jeweils eine Wohnfläche von ca. 12,5 m² bzw. 15,5 m². Von beiden Zimmern kann die in den begrünten Innenhof ausgerichtete Loggia erreicht werden, die einen angenehmen und ruhigen Rückzugsort an warmen Tagen bietet.

Das gegenüberliegende Bad ist mit einem modernem Waschtisch, einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluß ausgestattet. Ein Schrank/Abstellraum mit knapp 5 m² Fläche sorgt für Stauraum und Ordnung.

Die Böden sind durchgehend mit Laminat und keramischen Belägen ausgeführt und gestalten sich somit sehr pflegeleicht.

Für Heizung und Warmwasser sorgt der wartungsfreie Anschluß an das Wiener Fernwärmenetz, das die Heizwärme an die Radiatoren in den einzelnen Räumen abgibt und für behagliches Wohnklima sorgt.

Die Wohnung kann sofort bezogen werden und eignet sich für die Selbstnutzung ebenso wie für Investoren mit Kapitalanlagebedarf als Vermietungsobjekt.

Im Gesamtpreis ist auch ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage sowie ein ca. 2 m² großes Kellerabteil enthalten.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in der unmittelbaren Umgebung, ebenso mehrere Kindergärten, Volksschulen und eine höhere Schule.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr Mag. Michael Baumgarth unter +43 664 554 12 74 zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: office@fh-real.at

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap