

Hochwertig ausgestattete 3-Zimmer Balkon-Wohnung in neuwertiger Wohnanlage



Objektnummer: 1615

**Eine Immobilie von DFi - Immobilien treuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grellgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,07 m ²
Gesamtfläche:	81,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,86 m ²
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	104,22 €
USt.:	13,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

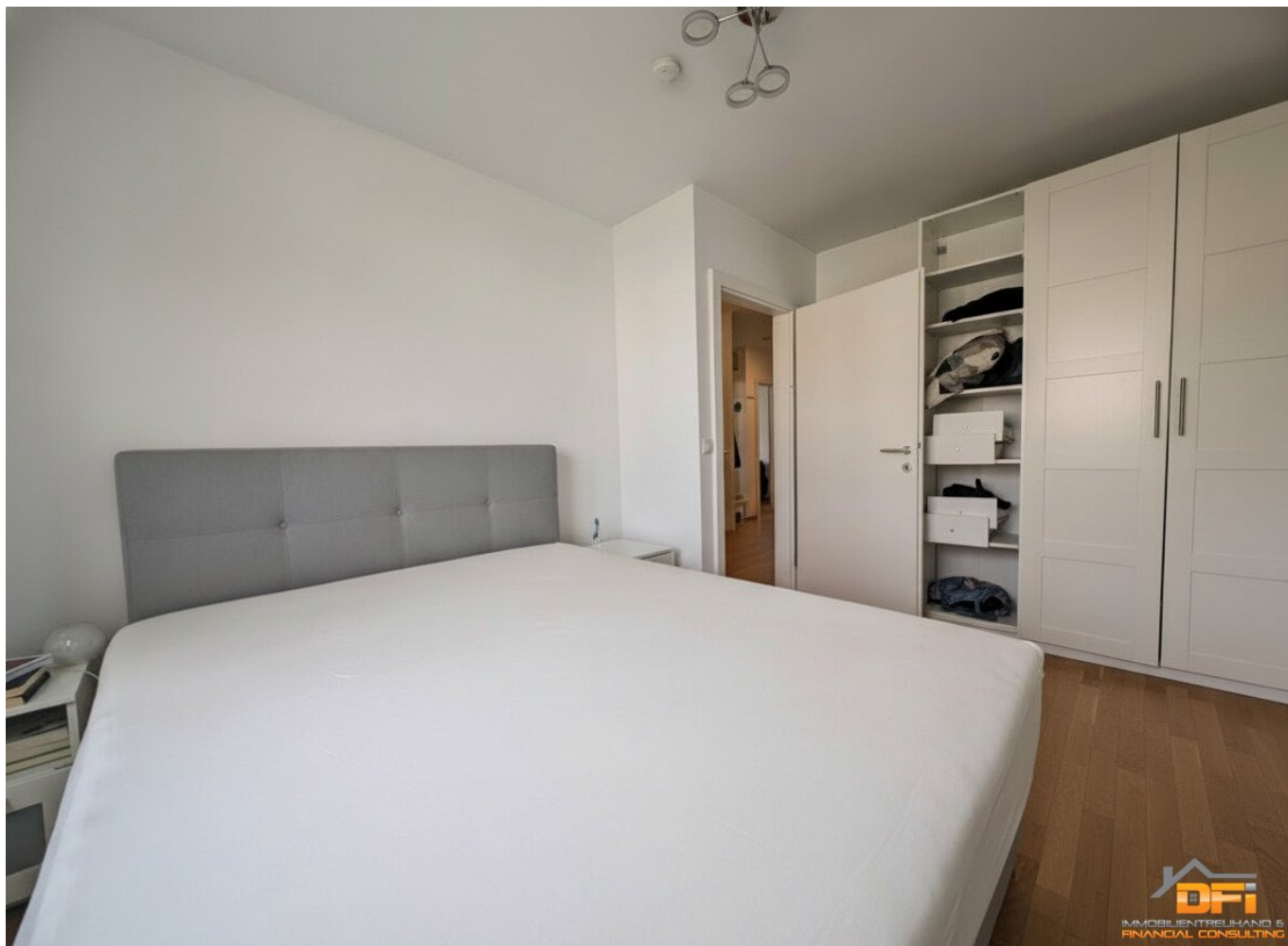
DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2

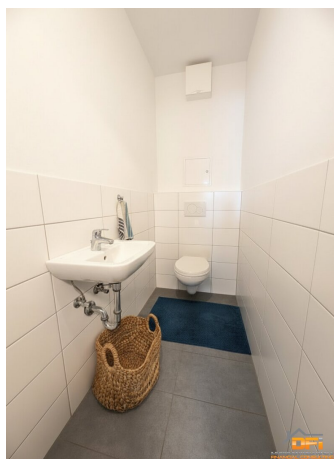


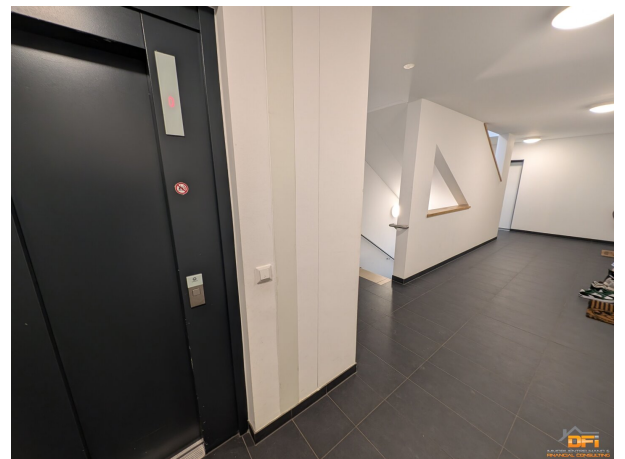


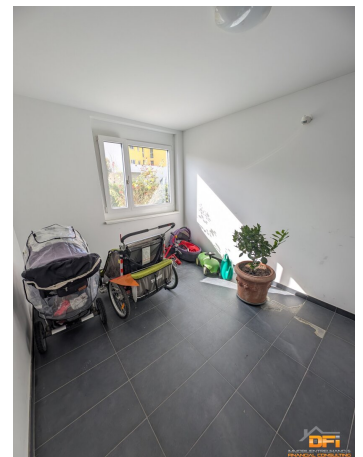
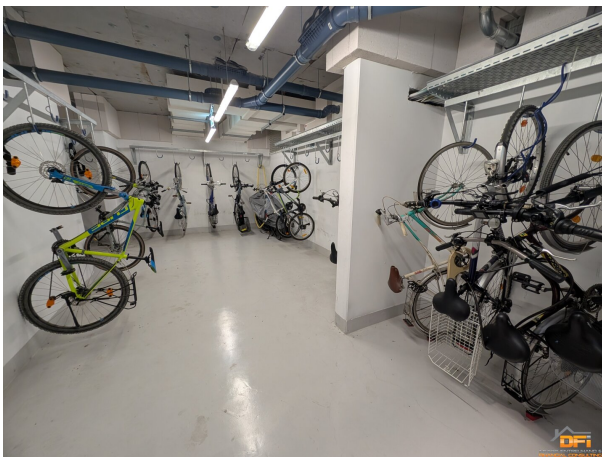
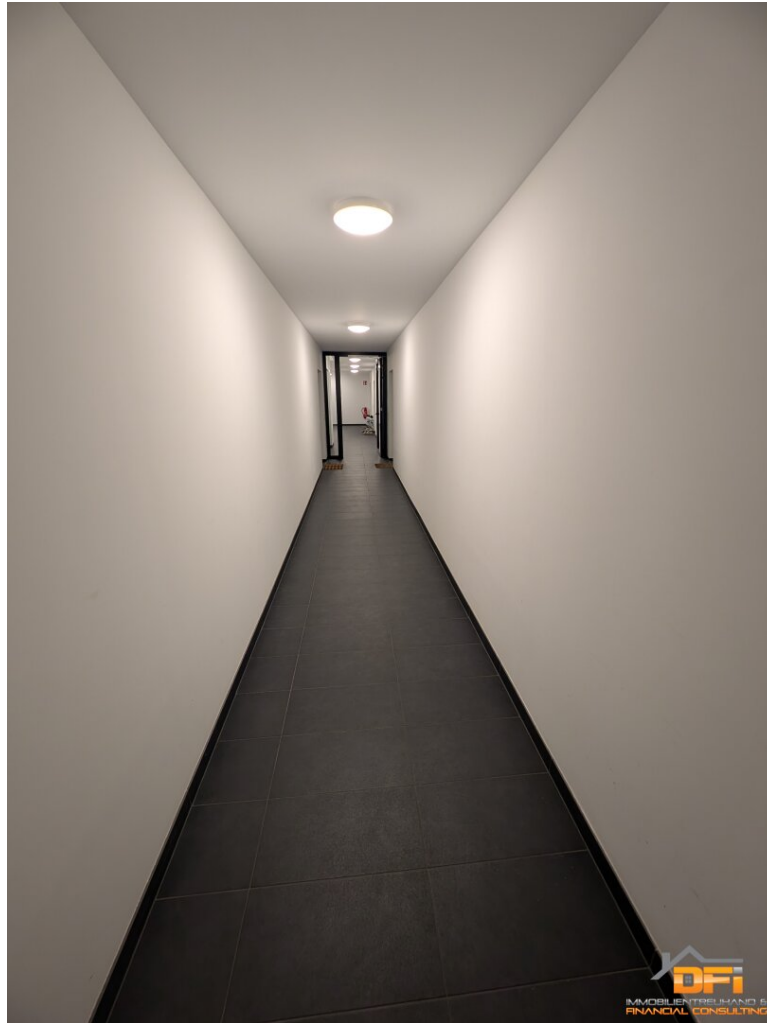
















Objektbeschreibung

DFi - Immobilienbetreuung & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum Ankauf an:

Großzügig geschnittene 3-Zimmer Eigentumswohnung im Zweitbezug im 1. Stock in absoluter Hof-/Gartenruhelage

Die neue Wohnung befindet sich im **1. Stock mit Lift** eines **2018 neu errichteten Wohnhauses** und bietet auf **knapp 82m² Gesamtfläche** alles was das Herz begehrt.

Grundriss: **Vorraum/Gang**, **Badezimmer** mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper, separates **WC** mit Handwaschbecken, großes **Wohnzimmer** mit **integrierter Küche** (voll ausgestattet), **2 zentral begehbare Schlafzimmer**, großer **Balkon**, **Abstellraum**

Die Küche ist eine moderne **Regina-Einbauküche** mit allen notwendigen Einbaugeräten (Herd samt Ceranfeld, Geschirrspüler, Dunstabzug sowie Kühlschrank/Gefrierfach).

Durch die wunderbare Lage mit **Ausrichtung in den Innenhof/-garten** ist die Wohnung absolut **ruhig und hell** zu bezeichnen.

Alle Wohnräume sind mit **Parkettboden** ausgestattet; in den Sanitärräumen befindet sich ein klassischer Fliesenboden.

Ein **Anschluss für TV und Internet** ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mit einer modernen **Fernwärmeheizung (Fußbodenheizung)**.

Ein **Kellerabteil** rundet dieses interessante Angebot ab.

Weiters befindet sich im Haus ein **Fahrradabstellraum** sowie ein **Kinderwagenraum**. Außerdem gibt es im Gemeinschaftsgarten einen großen **Spielplatz**.

Eine **Tiefgarage** steht ebenfalls bereit; Plätze können dort **nach Verfügbarkeit** bei Bedarf separat **angemietet** werden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

Buslinie 32A: ca. 2 Gehminuten entfernt (rd. 5 Fahrminuten zur Brünner Straße:
Straßenbahnlinie 30 und 31)

Innerhalb von 7 Fahrminuten erreicht man die U1-Station Leopoldau sowie die Buslinie 29A

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter office@dfi.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.750m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <250m

Universität <750m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.750m
Geldautomat <1.750m
Post <2.000m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap