

**KGV Löwygrube, EIGENGRUND, direkt neben
Naturschutzgebiet und Böhmischem Prater, unverbaubarer
Fernblick**



Objektnummer: 1858/10221

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,37 m ²
Nutzfläche:	106,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	38,18 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	575.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



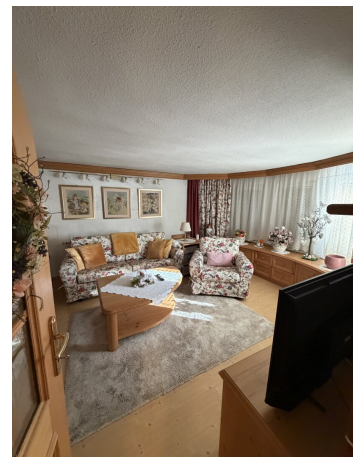
Michael Vajk















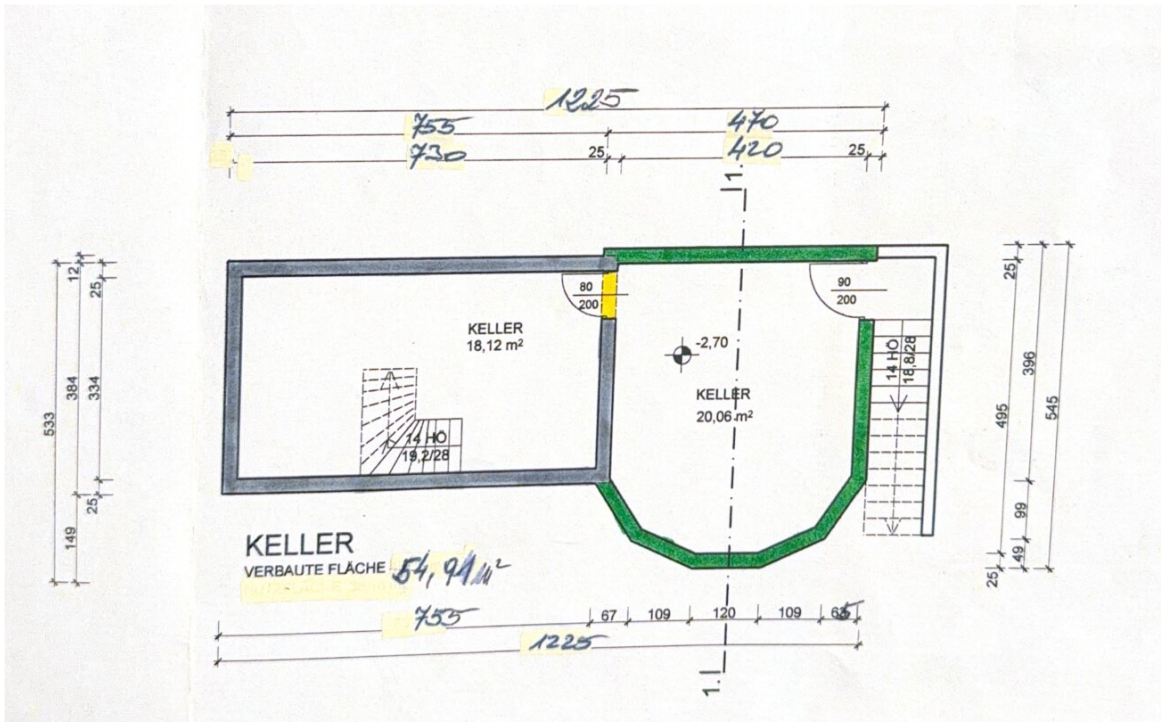


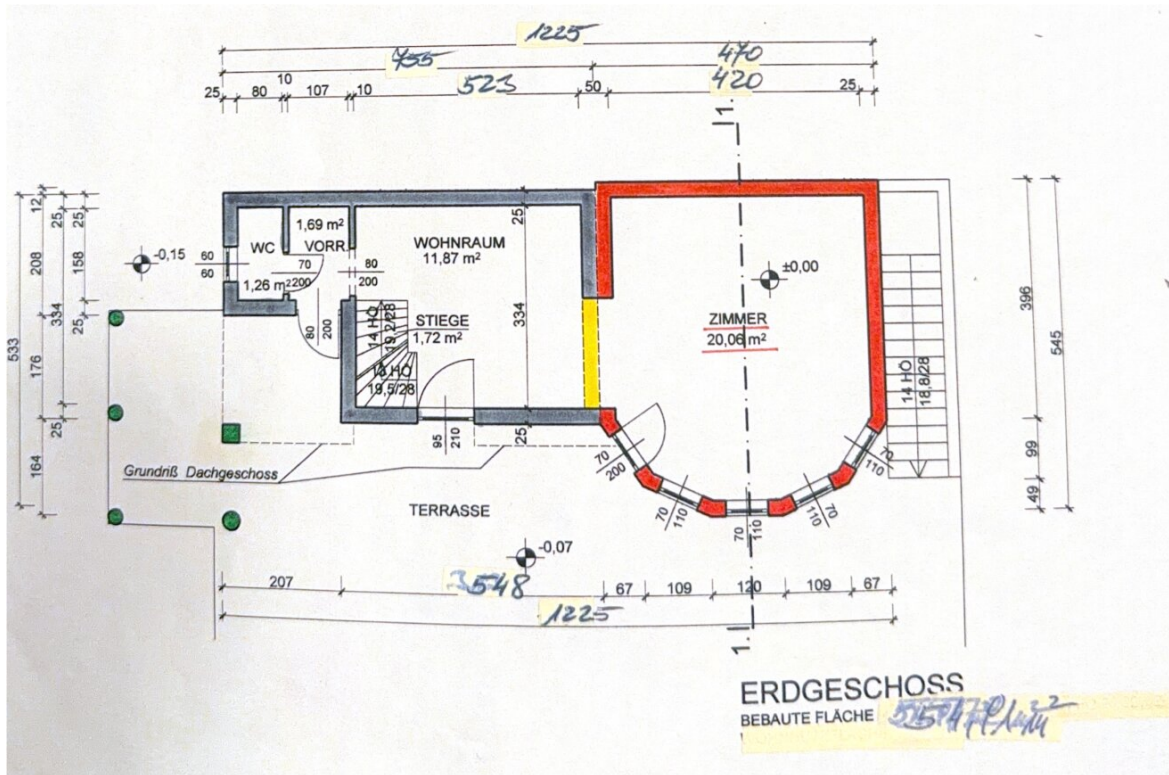


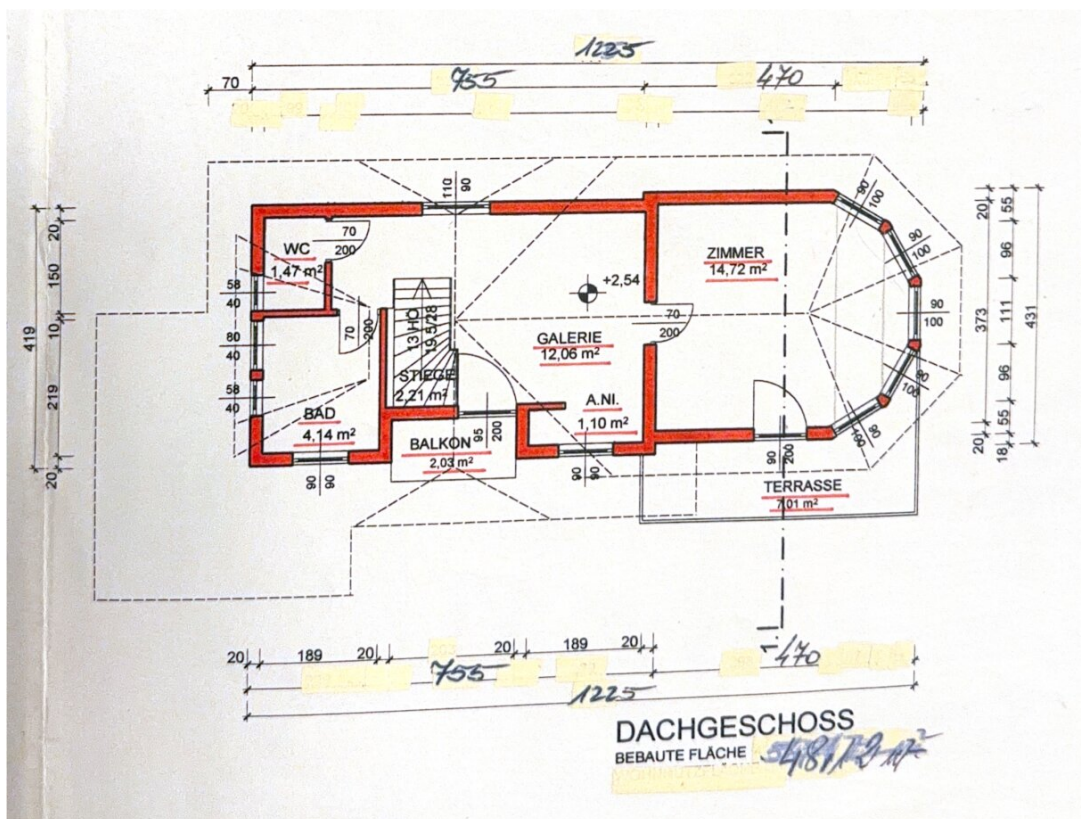












Objektbeschreibung

Absolute Rarität und nur sehr selten zu bekommen - Haus im KGV Löwygrube auf EIGENGRUND – ein wahres Juwel, das Ihnen nicht nur eine erstklassige Wohnlage, sondern auch ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

Direkt neben dem Naturschutzgebiet und mit unverbaubarem Fernblick auf Wien - besser geht es nicht! Auf einer Fläche von ca. 68,37 m² (+ voll ausgebauten Keller mit ca. 38,18m²) erstrecken sich drei lichtdurchflutete Zimmer und ein Wohnküche, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch als stilvolles Zuhause für Singles eignen. Dieses gepflegte Objekt besticht durch seinen durchdachten Grundriss und bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort inmitten der pulsierenden Stadt.

Genießen Sie die frische Luft und die Sonne auf Ihren zwei Balkonen, entspannen Sie auf einer der beiden Terrassen oder im Pool mit Überdachung, während Sie den herrlichen Fernblick über die Dächer Wiens bewundern. Der eigene Garten lädt dazu ein, die warmen Monate im Freien zu verbringen, sei es für gesellige Grillabende unter der riesigen Pergola mit gemauertem Griller oder einfach um die Natur zu genießen.

Die Ausstattung dieses Hauses lässt keine Wünsche offen: Fliesen und Laminat sorgen nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern sind auch pflegeleicht und langlebig. Die moderne Einbauküche ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Zwei Bäder, ausgestattet mit Fenster, Badewanne und Dusche (im Keller) und Dusche (im OG), bieten Ihnen und Ihrer Familie ein Höchstmaß an Komfort und Privatsphäre. Auch eine Sauna und ein Partyraum sind im Keller vorhanden. Das Haus wurde 1995 mit 25cm starken Thermoziegeln in massivbauweise errichtet, 2005 wurden Kunststofffenster und teilweise Aussenrollläden eingebaut, der Strom und die Eingangstüre (mit Mehrfachverriegelung) wurden 2015 erneuert.

Die Etagenheizung (auf allen 3 Ebenen) sorgt für behagliche Wärme in der kalten Jahreszeit, damit Sie sich jederzeit in Ihrem Zuhause wohlfühlen können.

Die Lage dieses Hauses ist einfach unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie nur wenige Schritte von Bus, Straßenbahn und dem Bahnhof entfernt. Auch der Autobahnanschluss ist schnell erreicht, was Ihnen eine unkomplizierte Anreise in alle Richtungen ermöglicht.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und sogar ein Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch die Betriebskosten (Verbandsbeitrag, Wasser, PKW Stellplatz, Müll, Winterdienst, Versicherung, Kanal,...) sind mit ca. 800,-/Jahr äusserst gering.

Sollten Sie noch Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, freue ich mich auf Ihre Anfrage:

Michael Vajk, Tel. 0676 7282020

Email: vajk@netmakler.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap