

Ruhig wohnen mit Morgensonne & Ausblick ins Grüne



Objektnummer: 21812

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bertha-von-Suttner-Gasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,33 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,66 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	94,67 €
USt.:	11,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

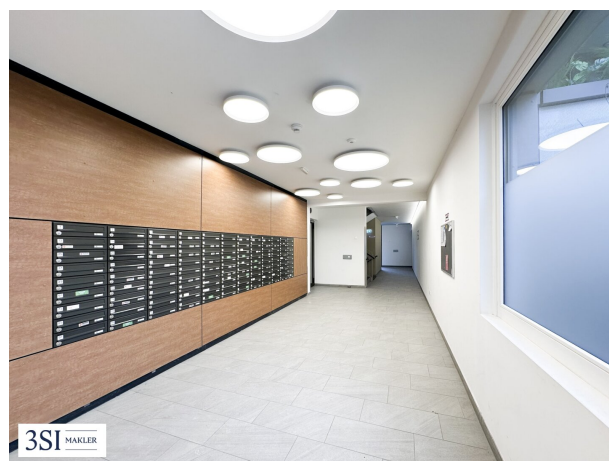
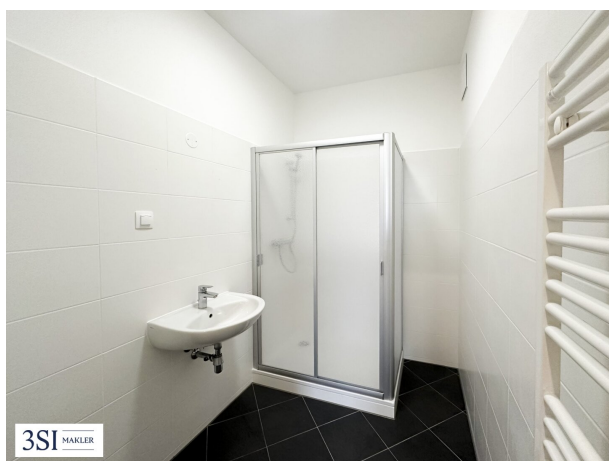
Ihr Ansprechpartner

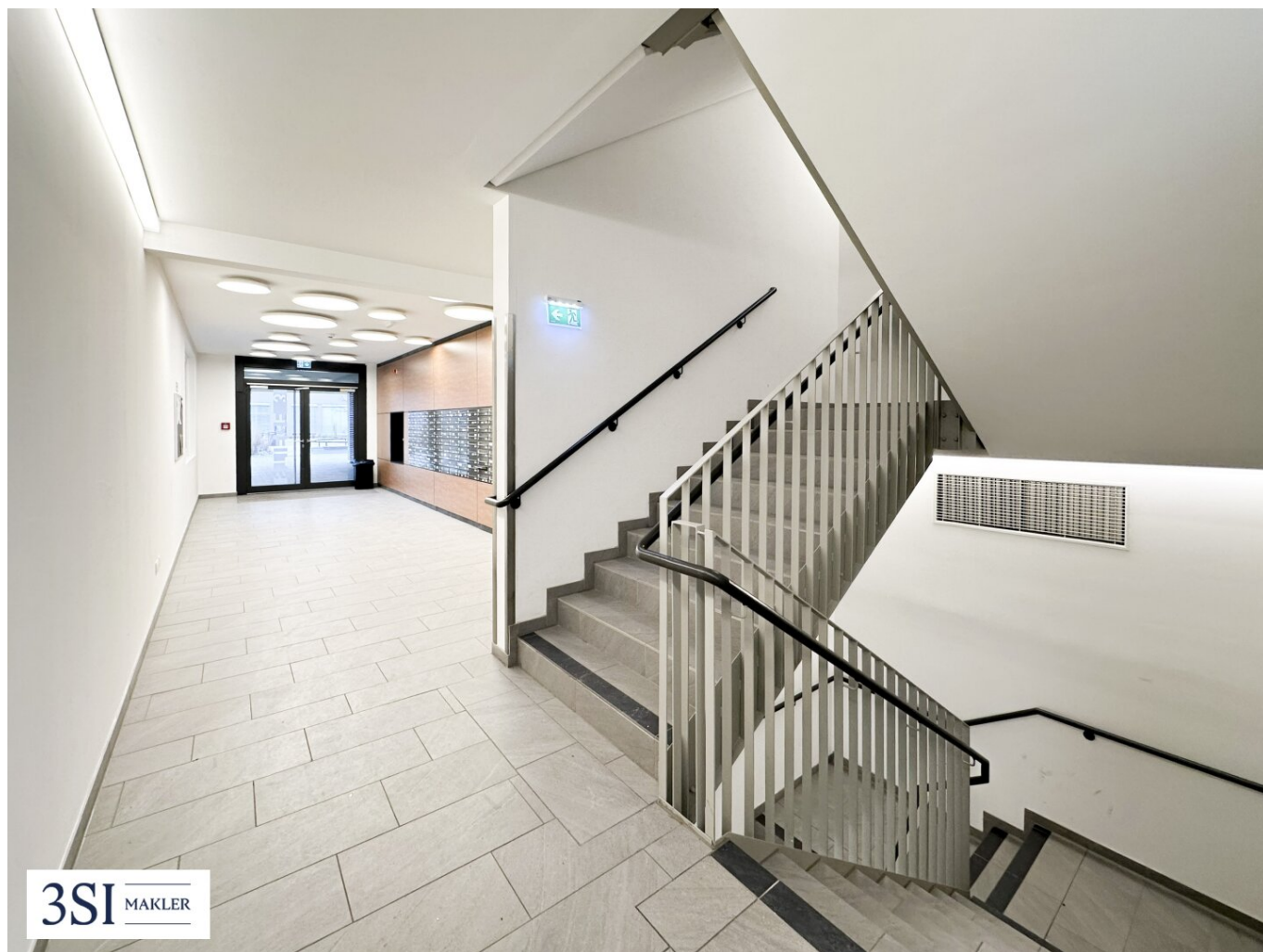


Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







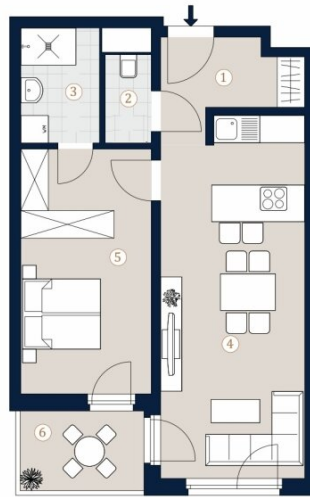


Bertha-von-Suttner-Gasse
4
1220 Wien

Top 15 • 1 OG

Wohnfläche 50,33 m²
Loggia 4,80 m²

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Wohnzimmer/Küche
- 5 Zimmer 1
- 6 Loggia



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich im 1. Stock eines modernen Wohnhauses und überzeugt durch ihre östliche Ausrichtung mit Blick ins Grüne, die für ein ruhiges und angenehmes Wohngefühl sorgt.

Bereits beim Betreten empfängt ein großzügiger Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Der helle Wohn-/Essbereich mit neuwertiger Küche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Wohlfühlen ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die ebenso wie das Schlafzimmer ostseitig ausgerichtet ist und einen schönen Grünblick bietet. Die Loggia ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus begehbar.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich. Das WC ist separat ausgeführt und ergänzt den funktionalen Grundriss ideal.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Beheizung mittels Bauteilaktivierung über die Decke. Zusätzlichen Komfort bieten eine Sauna und ein Fitness im Haus sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume, die das Wohnangebot abrunden.

Für noch mehr Stauraum ist ein Kellerabteil im Kaufpreis bereits inkludiert. Ein Garagenstellplatz kann optional um EUR 25.000 erworben werden.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die Ruhe, modernes Wohnen oder eine Wohnung zur Anlage in grüner Umgebung suchen.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in der Bertha-von-Suttner-Gasse 4 im 22. Wiener Gemeindebezirk und ist Teil einer modernen Wohnanlage mit drei Stiegen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, grünen Freiflächen und sehr guter Infrastruktur aus.

Die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist ausgezeichnet, wichtige Hauptverkehrsachsen sowie die A23 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine rasche Verbindung sowohl in die Wiener Innenstadt als auch zu den umliegenden Bezirken und ins Umland.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an nahegelegene U-Bahn-Station. Dadurch ist das Stadtzentrum ebenso schnell und bequem erreichbar.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen, Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Zusätzlich bieten Naherholungsgebiete und Grünflächen zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung.

Diese Lage eignet sich ideal für alle, die urbanes Wohnen mit guter Erreichbarkeit, gleichzeitig aber auch Ruhe und Lebensqualität schätzen.

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% MwSt.. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <375m

Klinik <2.025m

Krankenhaus <3.700m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <375m

Universität <1.600m

Höhere Schule <775m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige

Geldautomat <575m

Bank <575m

Post <550m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <300m
U-Bahn <475m
Straßenbahn <475m
Bahnhof <575m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap