

**Neuer Preis! | Luxuriöser Erstbezug | 4-Zi-Wohnung mit  
Stadtblick und hochwertiger Ausstattung | Pool | Sauna | 2  
Garagenplätze**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6181**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 130,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.358,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	306,84 €
<b>USt.:</b>	33,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

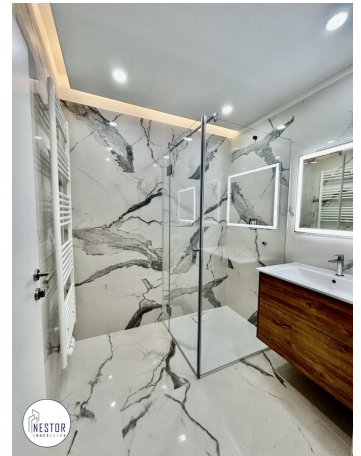


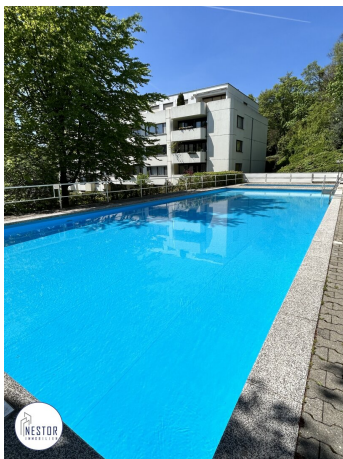
**Boro Mitranic**

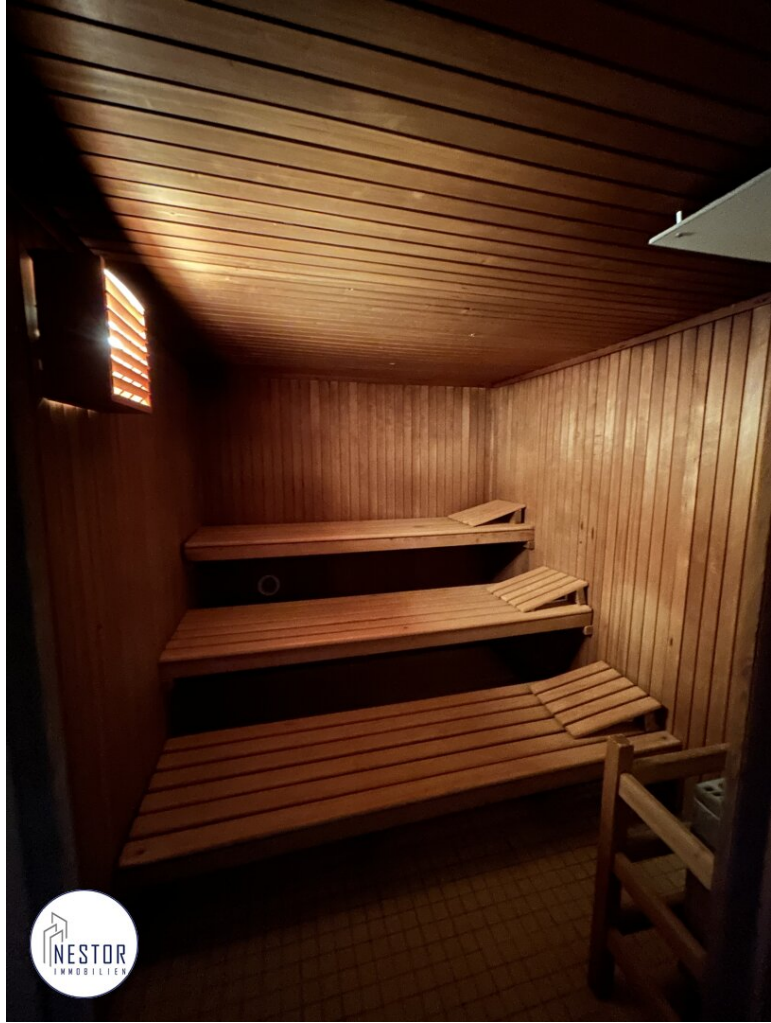












## Objektbeschreibung

Luxuriöser **Erstbezug** | 4-Zi-Wohnung mit **Stadtblick** und hochwertiger Ausstattung | **Pool** | **Sauna** | 2 Garagenplätze

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Diese einzigartige **Wohnung** erstreckt sich auf ca. 115,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alle Räume sind zentral begehbar und sehr hell. Durch diese Aufteilung bietet die Immobilie einen erhöhten Wohnkomfort. Ein weiteres Highlight stellen die Loggia dar. Diese bietet genügend Platz sowohl für eine Erholungsoase als auch eine Grillecke. Der Ausblick sorgt für ein traumhaftes Ambiente und einen herrlichen Grünblick. Die Wohnung verfügt über hochwertige Ausstattung und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein einzigartiges Zuhause.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum ca. 6,21 m<sup>2</sup>
- Wohnküche (Hochwertige Einbauküche mit einer Granit-Arbeitsplatte und MIELE Geräten): ca. 47,31 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit eigenem Bad (ca. 4,60 m<sup>2</sup>, hochwertige Villeroy & Boch Ausstattung mit Dusche) + WC: ca. 21,06 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit Schrankraum: ca. 13,69 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 10,67 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 3,17 m<sup>2</sup>

- Abstellraum: ca. 2,28 m<sup>2</sup>
- Bad (hochwertige Villeroy & Boch Ausstattung, mit Dusche) + WC: ca. 4,57 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC: ca. 1,81 m<sup>2</sup>
- Loggia (mit neuer Markise): ca. 9,43 m<sup>2</sup>
- Großes Kellerabteil: ca. 8 m<sup>2</sup>

Weitere Vorteile der **Immobilie**:

- Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft.
- Modernes Ambientelicht in der ganzen Wohnung.
- Klimaanlage in jedem Zimmer!
- Die Wohnung verfügt über eine Sicherheitstüre.
- Hochwertige Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte und MIELE-Geräten
- Hochwertige **Villeroy & Boch** Ausstattung in den Nassräumen.
- Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung.
- Moderner Elektro-**Wandkamin** unter dem Fernseher (siehe Fotos).
- **ERSTBEZUG!** - Die Wohnung wurde komplett saniert.

- Die Fenster sind dreifach verglast.
- Ein Fahrrad- sowie Kinderwagenraum befinden sich im Gebäude.
- Im Gebäude befindet sich auch ein Partyraum, welcher bereits mit einem Ping-Pong Tisch ausgestattet ist.
- Hochwertiger Parkettboden sowie moderne Fliesen
- 2 Garagenplätze (direkt nebeneinander) gehören zur Wohnung.
- In der Garage befindet sich ein Waschplatz für das Auto!
- Die Wohnanlage verfügt über einen **Swimmingpool** (ca. 20 x 7 Meter groß), ein Kinderschwimmbaden, eine Außendusche, eine **Sauna**, ein Umkleieraum sowie über einen **Jacuzzi**.
- Die Wohnung verfügt über elektrische Rollos mit Fernbedienung.
- In der Wohnanlage befinden sich lediglich 30 Wohneinheiten.
- Auf Wunsch kann die Wohnung gegen einen Aufpreis teilmöbliert übergeben werden.

Promo-Video: [https://www.youtube.com/watch?v=eREBqAe\\_gwo](https://www.youtube.com/watch?v=eREBqAe_gwo)

Die Wohnung ist sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Die Busstation der Linie 41A ist nur 2 Gehminuten von der Wohnung entfernt. Diese Wohnung befindet sich in 1180 Wien, in der Nähe des Stadtteils Neustift am Walde. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend, die von viel Grün umgeben ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Arzt, eine Apotheke, eine

Schule und ein Kindergarten. Auch Supermärkte, Bäckereien und eine Post sind in der Umgebung vorhanden.

Kaufpreis: € 849.000 ( 2 Garagenplätze je. € 70 000,-)

BK: ca. € 363,03 inkl. USt.+ € 269,25 Reparaturrücklage

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

-----  
**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://service.immonestor.at)

-----  
Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

**NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap