

Neubauwohnung mit hoher Lebensqualität!



Objektnummer: 1760/1056

Eine Immobilie von Lind Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,22 m ²
Nutzfläche:	43,22 m ²
Gesamtfläche:	66,34 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	23,12 m ²
Keller:	4,32 m ²
Heizwärmebedarf:	37,37 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	91,79 €
USt.:	9,18 €

Ihr Ansprechpartner



Paul Kleindl

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien

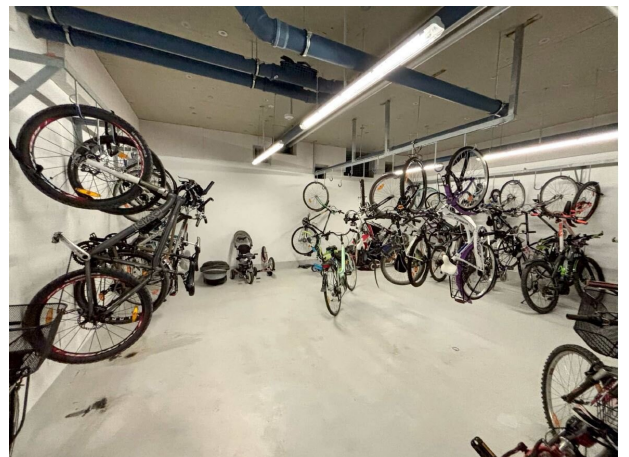
T +43 1 526 26 36 14
H +43 699 1188 7600

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

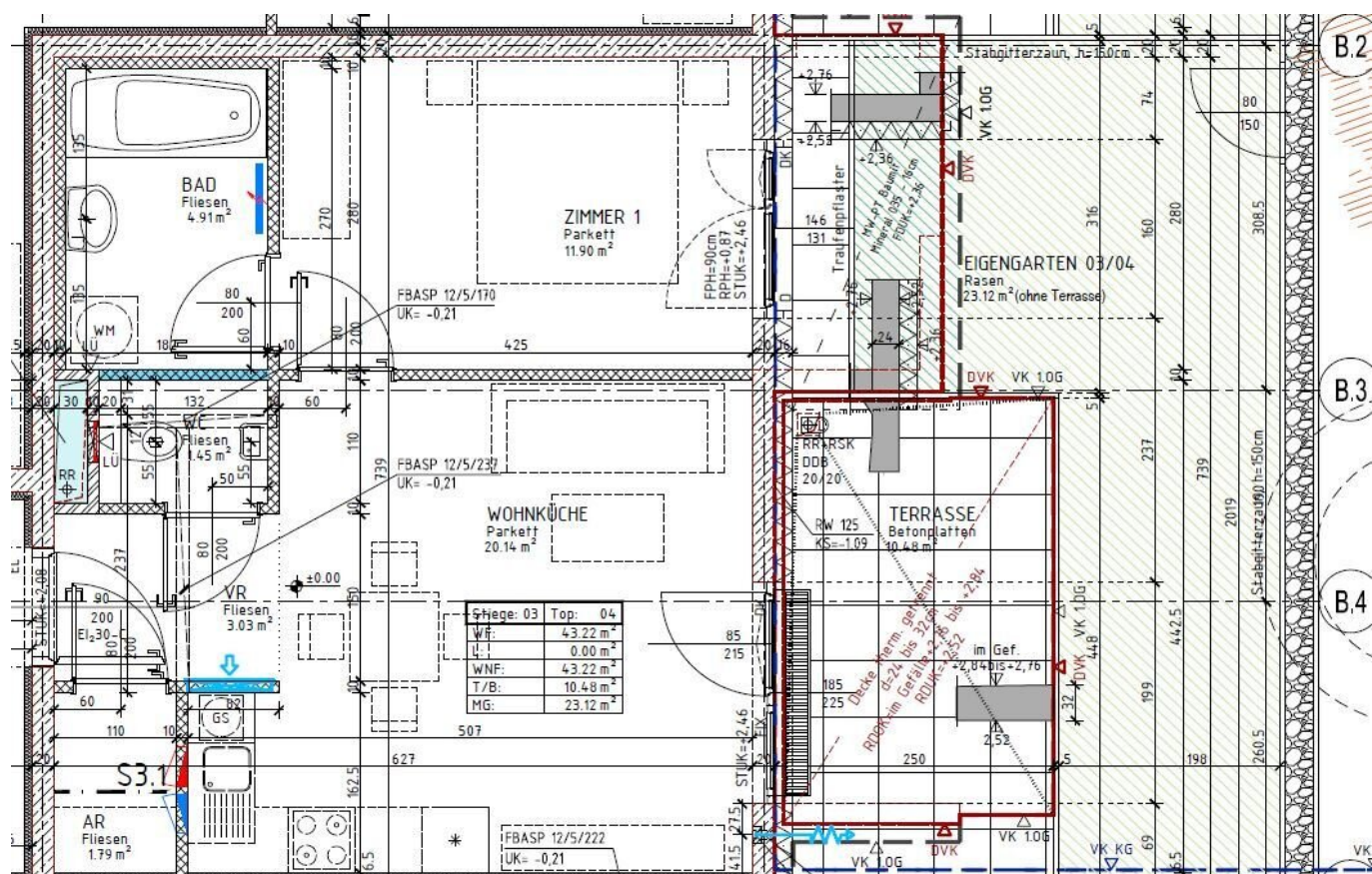
termin zur











Objektbeschreibung

Quick facts: moderne Neubauanlage I Eigengarten I großzügige Terrasse I Niedrigenergiebauweise

Wohnen mit hoher Lebensqualität mitten im Grünen und doch der Stadt so nah! Diese sehr ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und Eigengarten bietet hohe Wohnqualität mit guter Infrastruktur.

Ausstattung:

Niedrigenergiebauweise

Kunststoff-Alu-Fenster und Fenstertüren

elektrisch bedienbare Außenrollläden

Niedertemperatur-Fußbodenheizung

Parkettböden

Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung

großzügige Fahrradräume

Das verkehrsberuhigte Umfeld, Spielanlagen und die schönen Gärten rundum vermitteln Geborgenheit. Umliegende Grünflächen mit teilweise wäldlicher Atmosphäre bleiben erhalten und binden die Wohnhausanlage mit ihren zahlreichen Bepflanzungen in die angrenzende Natur ein.

Das Gebäude wurde als Niedrigenergiehaus errichtet. Eine überdurchschnittliche Belichtung und Besonnung ist in nahezu allen Aufenthaltsräumen gegeben. Der Schutz gegen sommerliche Überwärmung wird durch Verschattung mittels Außenrollläden gewährleistet. Die Innenausstattung ist hochwertig. Parkettböden und Fußbodenheizung erhöhen den Wohnkomfort spürbar. Zusätzlich bieten großzügige Grünanlagen mit Spielflächen für unterschiedliche Altersstufen, ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen und Leben.

Infrastruktur, Lage und Umgebung:

Die Gegend zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohnlage aus und bietet dennoch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel. Auch der Marchfeldkanal und der Golfclub Marco Polo sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schöne Freizeitgestaltungsmöglichkeit. Die Grellgasse ist somit ideal für alle, die eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur suchen.

Buslinie 30A, 32A, 36A

Nähe Gerasdorfer Straße, Ruthnergasse

Supermärkte, Apotheken, Schulen, Restaurants und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Die S-Bahn und U-Bahn-Station Leopoldau erreicht man durch in rund 15 Minuten.

Sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW sind Ziele in Stadt und Land schnell zu erreichen.

Resümee:

Das attraktive Gebäude, die gelungene Raumaufteilung mit der hochklassigen Sanierung, sowie das Preis- und Leistungsgefüge sind aus fachlicher Sicht sehr zu empfehlen!

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Paul Kleindl 01 526 26 36/14

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.