

Inserat ID: 137119

erstellt am : 18.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 650000€

Straße: Doktor-Heinrich-Maier-Straße

1180 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Julia Handler, MBA

Tel: +43 699 12031112

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 125.33m<sup>2</sup>

## Großzügige Wohnung mit Loggia, Swimmingpool und Garagen in top Lage



Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im begehrten 18. Bezirk von Wien! Diese großzügige Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohngefühl, sondern auch eine perfekte Kombination aus naturverbundenen Idylle, Stil und Funktionalität.

Mit einer beeindruckenden Fläche von 125,33 m<sup>2</sup> ist diese gepflegte Wohnung ideal für Familien oder Paare. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung und lädt zum Wohlfühlen ein.

Besonders hervorzuheben ist die Loggia, die Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet ? der

perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen oder die ersten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen. Ein besonderes Highlight dieses Wohnhauses ist der dazugehörige Wellness-Bereich mit einem großem Swimming-Pool, einem Kinderpool und zwei Sauna-Möglichkeiten.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet und verfügt über eine Einbauküche. Zwei Badezimmer mit Badewanne und Dusche und zudem zwei separate WCs bieten Ihnen den gewünschten Komfort.

Eine Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Darüber hinaus gelangen Sie bequem mit dem Personenaufzug in Ihre neue Oase.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen ? von Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten bis hin zu Supermarkt und Bäckerei. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit Bus und Straßenbahn sind Sie schnell und unkompliziert in der Wiener Innenstadt oder in anderen Stadtteilen. Dennoch leben Sie in der besten Ruhelage und können wunderschöne Spaziergänge direkt vor Ihrer Haustür im Grünen unternehmen.

Für Ihr Fahrzeug stehen Ihnen gleich zwei Garagenplätze zur Verfügung, die im Kaufpreis inbegriffen sind.

Das Angebotspreis von 699.000,00 ? macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in eine der gefragtesten Lagen Wiens.

Greifen Sie jetzt zu und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in dieser einzigartigen Immobilie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser Wohnung!

?Ihr Weg zum besten Immobilienkredit ? vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder alexander.schulze@investnest.at.?

Jetzt Wohnkredit sichern

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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;750m Apotheke &lt;750m Klinik &lt;2.000m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;750m Kindergarten &lt;750m Universität &lt;2.750m Höhere  
Schule &lt;2.750m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei  
&lt;750m Einkaufszentrum &lt;3.000m Sonstige Geldautomat &lt;1.750m Bank  
&lt;1.750m Post &lt;750m Polizei &lt;2.250m Verkehr Bus &lt;250m Straßenbahn  
&lt;1.000m U-Bahn &lt;3.000m Bahnhof &lt;2.750m Autobahnanschluss  
&lt;4.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 125.33m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 155.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.24m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 650000€

Nebenkosten: 339.46€

## Kontaktinformationen

Vorname: Julia

Nachname: Handler, MBA

Tel.: +43 699 12031112

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)