



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139660

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549000€

Straße: Warchalowskigasse

1220 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

Tel: +43 676 95 524 11

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at

Wohnfläche: 99.81m²

Nutzfläche: 114.81m²

Grundfläche: 253.61m²

++ Perfekte Familienidylle in Ruhelage ++ Ihre Gartenoase für die ganze Familie + DER SOMMER KANN KOMMEN



Diese wunderschöne Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich von einer Traumimmobilie erwarten können. Mit einer Wohnfläche von ca. 100m² und 4 Zimmern, bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder ein anspruchsvolles Paar.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und großzügigen

Eingangsbereich empfangen. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett verleihen der Wohnung ein modernes und einladendes Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die Zentralheizung garantiert Ihnen eine effiziente Heizung das ganze Jahr über.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der große Eigengarten samt gemütlicher Terrasse. Hier können Sie die warmen Tage genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Ob beim Grillen mit Freunden oder beim Lesen in der Sonne, dieser Bereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit der Familie oder Freunden zu kochen und zu essen. Die modernen Küchengeräte und die stilvolle Einrichtung machen das Kochen zu einem Vergnügen.

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, wurden die Fotos digital bearbeitet und die Einrichtung visualisiert!

Hard-Facts:

sonniges Wohnzimmer mit vollausgestatteter Küche
3 getrennt begehbare und großzügig geschnittene Schlafzimmer
geräumiges Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster
separates WC mit Handwaschbecken
ca. 150m² großer Eigengarten

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Auch die Infrastruktur ist optimal, mit Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Höheren Schulen und Supermärkten in der Umgebung. Sie haben alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Nähe.

Diese Wohnung ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem perfekten Zuhause wünschen können. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot präsentieren zu dürfen!

Highlights:

sonnige Gartenwohnung
großflächige, hochwertige Fenster mit Raffstore
Wärmepumpe
moderne Ausstattung
ruhige Seitenstraße
ein eigener KFZ-Stellplatz kann zusätzlich erworben werden

Kaufpreis: EUR 549.000,-

monatliche Vorschreibung: ca. EUR 288,25 inkl. Ust., Heizkosten und Rücklagen

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

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

www.schantl-ith.at

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
Arzt <750m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m
Kinder
<750m
Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <750m
Höhere
Schule <1.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei
<1.250m
Einkaufszentrum <2.750m
Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank
<1.000m
Post <750m
Polizei <1.500m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn
<1.250m
Straßenbahn <2.750m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss
<5.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 253.61m²

Wohnfläche: 99.81m²

Nutzfläche: 114.81m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 30.4m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.72m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 549000€

Nebenkosten: 161€

Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel.: +43 676 95 524 11

E-Mail: magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at