

Inserat ID: 136138

erstellt am : 14.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Michael Hofer

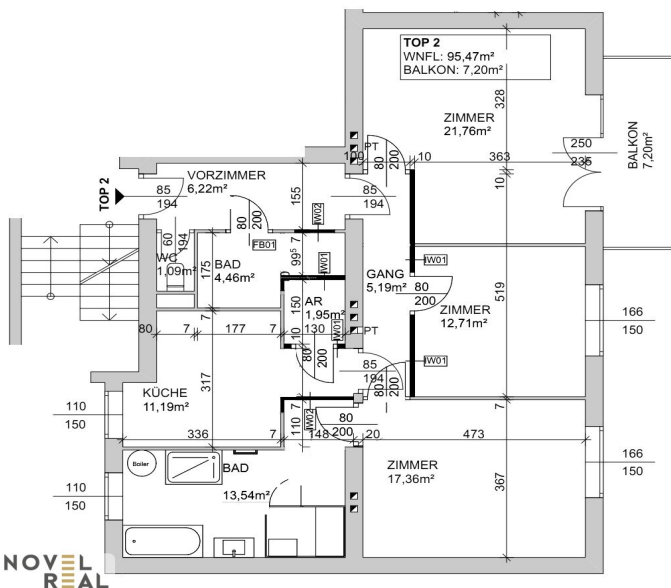
Tel: +43 680 111 76 60

mh@novel-real.at

Wohnfläche: 95.7m²

Nutzfläche: 95.7m²

Exklusive Wohnung mit Südbalkon in begehrter Grünruhelage des 17. Bezirks



In einer charmanten Wohnanlage in begehrter Lage gelangt diese hochwertig und umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Flächen sowie eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Auf rund 95,47 m² Wohnfläche erwartet Sie ein ideal gestaltetes Raumkonzept mit drei südlich ausgerichteten Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten ? ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder stilvolles Gästezimmer. Der großzügige Wohnbereich schafft ein angenehmes

Ambiente für entspannte Stunden und geselliges Beisammensein.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der zum Frühstück in der Morgensonne oder zum Ausklang des Tages in ruhiger Atmosphäre einlädt.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Badezimmer:

ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche,
ein weiteres Badezimmer mit Dusche,
sowie ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Die hochwertige Sanierung, helle Räume sowie die harmonische Kombination aus modernem Wohnkomfort und ruhiger Wohnlage machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Raumaufteilung

Vorzimmer
Großzügiger Gangbereich
Wohnzimmer
Küche
2 Zimmer
2 Badezimmer
Separates WC
Abstellraum
Balkon

Lage

Die Lage im 17. Bezirk vereint ruhiges Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Dank der sehr guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie die Wiener Innenstadt sowie andere Bezirke schnell und komfortabel. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs ? darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten ? sind bequem erreichbar. Auch die Nähe zu Erholungsgebieten und Grünflächen bietet eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen, eine durchdachte Architektur und eine attraktive Wohnlage auf ideale Weise.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

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. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <1.500m Kinder < Schulen Schule <2.000m Kindergarten <1.000m Universität <1.000m Höhere Schule <3.500m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <2.000m Sonstige Geldautomat <2.000m Bank <2.000m Post <1.000m Polizei <2.000m Verkehr Bus <500m U-Bahn <2.500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <6.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 95.7m²

Nutzfläche: 95.7m²

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 115.4m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.08m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

Nebenkosten: 305.87€

Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Hofer

Tel.: +43 680 111 76 60

E-Mail: mh@novel-real.at