



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 142030

erstellt am : 05.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549000€

Straße: Warchalowskigasse

1220 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

Tel: +43 676 95 524 11

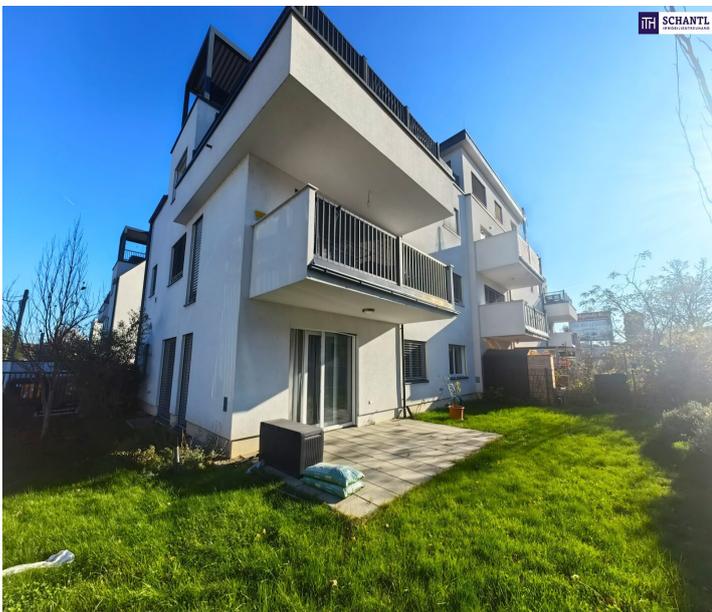
magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.a

Wohnfläche: 99.81m²

Nutzfläche: 114.81m²

Grundfläche: 253.61m²

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



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
<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