

Inserat ID: 168952

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 479000€

Straße: Aderklaaer Straße

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

Tel:

office@dfi.at

Wohnfläche: 79.74m²

Grundfläche: 96.01m²

CITYGATE: Exklusive 3-Zimmer Balkon-Wohnung im 6. Stock mit gutem Grundriss



DFi - Immobilienreuehand & amp; amp; Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Ankauf an:

Großzügig geschnittene 3-Zimmer Mietwohnung im 6. Stock mit großem Balkon

Die neuwertige Wohnung befindet sich im 6. Liftstock eines ca. 2015 errichteten Gebäudes direkt beim Citygate und bietet auf rd. 96m² Gesamtfläche (= Wohnung + Balkon) alles was das Herz begehrt.

Grundriss:

Vorraum, Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC, großes Wohnzimmer mit integrierter Einbauküche (voll ausgestattet), 2 zentral begehbare Schlafzimmer, Abstellraum, großer Balkon (von allen Zimmern begehbar)

Die Küche ist mit allen notwendigen Einbaugeräten (Herd samt Ceranfeld, Dunstabzug sowie Kühlschrank mit Gefrierfach.

Alle Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet; in den Sanitärräumen befindet sich ein klassischer Fliesenboden.

Die gesamte Wohnung ist sehr hell und freundlich.

Ein Anschluss für TV und Internet ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mit einer modernen Fernwärmeheizung.

Ein Kellerabteil rundet dieses interessante Angebot ab.

Für die in der Wohnung verbleibende Einbauküche sowie andere Ausstattungsgegenstände wird von Seiten des Verkäufers eine Ablöse in Höhe von EUR 15.000,-- verrechnet, welche zum angegebenen Kaufpreis noch hinzukommt.

Weiters befindet sich im Haus ein Fahrradabstellraum.

Es gibt außerdem ein Gartendeck mit rd. 12.500m² Fläche, auf der sich diverse Spielflächen, Ruhezonen und Fahrradabstellplätze befinden.

Tiefgaragenplätze in der hauseigenen Garage können nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im direkt im Haus befindlichen Shopping Center Citygate mit rd. 50 Einkaufsmöglichkeiten vorhanden und somit in weniger als einer Gehminute erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen:

U1 - Aderklaaer Straße: rd. 1 Gehminute entfernt

Buslinien 494 und 495 sowie 25A: ca.3 Gehminuten entfernt

Zusammenfassung der wichtigsten Eckpunkte:

3-Zimmer Wohnung mit großem Balkon und rd. 96m² Gesamtfläche (= Wohnung + Balkon)

6. Stock mit Lift

Fernwärmeheizung

Guter Grundriss

Großzügiger Balkon in Richtung Westen

CITYGATE Shopping Center direkt im Haus

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter office@dfi.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!
Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <250m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m
Kinder <Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.750m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m
Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 96.01m²

Wohnfläche: 79.74m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 29m²

hwbklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 479000€

Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at