

Inserat ID: 168952 erstellt am: 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:479000€ Straße: Aderklaaer Straße

1210 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 79.74m² Grundfläche: 96.01m²

Kontaktinformationen:

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

Tel:

office@dfi.at

CITYGATE: Exklusive 3-Zimmer Balkon-Wohnung im

6. Stock mit gutem Grundriss







DFi - Immobilientreuhand & DFI - Immobilientreuh

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 Eckpunkt:

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 Wohntraum 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 / EntfernungenGesundheitArzt & Description auf Sie!Infrastruktur / Entfernung & Description auf Sie!Infrastruktur / Entfernung Sie!Infrastru

Eckdaten

Grundfläche: 96.01m²

Wohnfläche: 79.74m²

Zimmer: 2

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