



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 136083

erstellt am : 14.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 440000€

Straße: Langenzersdorferstraße

1210 Wien, Floridsdorf

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 110.62m²

Schnell sein lohnt sich | Maisonettewohnung mit Terrasse und Gartenanteil



Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Diese tolle rund 110m² große 4 Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhaus mit nur acht Wohneinheiten und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und ländlicher Idylle. Die südseitige Ausrichtung garantiert helle Wohnräume, während der unverbaubare Blick Richtung Kahlenberg/Leopoldsberg pure Entspannung verspricht. Gelegen in der idyllischen Strebersdorfer Heurigengegend, bietet die Wohnung eine perfekte Rückzugsoase ? ruhig, grün und doch öffentlich gut erreichbar.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im ersten Geschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender Einbauküche, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne sowie eine separate Toilette. Die obere Etage besticht durch eine charmante Galerie mit maßgefertigten Tischlereinbauten, die den Platz optimal ausnutzen, sowie ein klimatisiertes Schlafzimmer mit passgenauen Möbeln. Hochwertige Parkettböden durchziehen die gesamte Wohnung, während die Küche mit Granitboden ausgestattet ist.

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist die ca. 23m² große Terrasse mit traumhaftem Blick in Richtung Kahlenberg ? ideal zum Sonnenbaden und Genießen, ausgestattet mit Wasseranschluss und Markise.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine rund 70m² große Gartenfläche, die ganz nach Ihren Wünschen genutzt werden kann ? sei es als Gemüsegarten, Hochbeete oder einfach als idyllischer Rückzugsort in den Sommermonaten.

Ein großes Kellerabteil mit Strom und Licht sowie ein Fahrradabstellraum runden das Angebot ab. Tiefgaragenplätze können zusätzlich angemietet werden.

Die Bushaltestelle 32A befindet sich 2 Min entfernt, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie z.B Das Center 21 sind in unmittelbarer Umgebung angesiedelt.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine außergewöhnliche Möglichkeit, stadtnah und dennoch im Grünen zu wohnen. Greifen Sie schnell zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

DAS SCHLÜSSELBRETT

4 Zimmer
WFL.: ca. 111m²
Terrasse, Garten
Kunststoff-Fenster
Grosses Kellerabteil
Parkettböden, Granit
Zentral begehbare Zimmer
Wannenbad, WM Anschluss

Wir würden uns freuen, Ihnen die Wohnung persönlich zeigen zu dürfen - gerne auch am Wochenende - und stehen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die

passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <750m Apotheke <500m Klinik <3.500m Krankenhaus <2.500m Kinder
<Schulen Schule <250m Kindergarten <500m Universität <750m Höhere
Schule <4.000m Nahversorgung Supermarkt <750m Bäckerei
<750m Einkaufszentrum <750m Sonstige Bank <1.000m Geldautomat
<1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m Verkehr Bus <250m U-Bahn
<4.500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.250m Autobahnanschluss
<2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 110.62m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 57m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.18m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 440000€

Nebenkosten: 254.28€

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nawara

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: nawara@badura-immobilien.at