



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 132315

erstellt am : 27.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 475000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Heinrich Pichler

Tel: +43 664 1011065

office@aom-immo.at

Wohnfläche: 83.98m<sup>2</sup>

## **Moderne Traumwohnung mit Garten & Garage in 1210 Wien**



Moderne und gepflegte Wohnung mit Garten & Garage in einer ruhigen Lage, aber dennoch gut angebunden an die Stadt. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Niedrigenergiehauses und bietet Ihnen mit einer Fläche von 83.98m<sup>2</sup> und 3 Zimmern genügend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der Helligkeit und dem modernen Design begeistert sein. Der offene Wohn- und Essbereich ist mit hochwertigem Fertigparkett ausgestattet und bietet Ihnen viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ermöglichen Ihnen einen direkten Zugang zur Terrasse und Ihrem eigenen Garten.

Die Wohnhausanlage besteht aus 4 Stiegehäuser mit einem Kellergeschoss. Im Kellergeschoss befinden sich neben der Tiefgarage die wohnungszugehörigen Einlagerungsräume, sowie die Technikräume.

Für die allgemeine Nutzung sind folgende Räume vorhanden: 1 Kinderspielplatz im Hof mit ca. 20m<sup>2</sup> Hauptplatz mit Sitzgelegenheiten ca. 100m<sup>2</sup> Kinder- und Fahrradabstellraum im EG mit ca. 61m<sup>2</sup> Fahrradabstellraum im Keller mit ca. 40m<sup>2</sup> Gemeinschaftsraum mit ca. 35m<sup>2</sup> Waschküche mit ca. 10m<sup>2</sup> Müllraum mit 24m<sup>2</sup>

Ausstattung der Wohnung: Fenster und Fenstertüren: Holzfenster mit Stockaufdoppelung und pro Raum 1 Stk. Lüftungselement im Fensterrahmen. Wohnungseingangstüre: Holztürblatt mit Doppelfalzstahlzarge. Einbruchhemmende Ausführung mit 5-fach Verriegelung. Innentüren: Wabentürblätter Heizung und Deckenkühlung: Das Haus ist als Niedrigenergiehaus konzipiert. Die Heizung erfolgt zentral mittels einer Grundwasserwärmepumpe im Keller. Die Wärmeabgabe erfolgt mittels einer Deckenstrahlungsheizung im Winter und einer Deckenkühlung im Sommer. In den Bädern sind elektrische Handtuchheizkörper montiert. Warmwasseraufbereitung: die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Grundwasserwärmepumpe. Lüftung: Für die Wohnraumlüftung ist je Wohnraum ein Fenster mit einem Lüftungselement, welches im Fensterstock eingebaut ist, ausgestattet. Aufzugsanlage: Aufzug für 630kg in behindertengerechter Ausführung. Garage: Das Garagentor ist von außen mittels Schlüsselschalter bzw. Handsender und von innen mittels Zugschalter zu öffnen. TV, SAT-Anlage: Es ist eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA und eine Empfangsanlage für terrestrische Programme geplant. Telefonauslaß und Leerverrohrung für Telekabel vorhanden.

Auch die Küche lässt keine Wünsche offen. Sie ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet Ihnen genügend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien.

Das Highlight der Wohnung ist der eigene Garten, der Ihnen zusätzliche Freifläche bietet. Gestalten Sie ihn ganz nach Ihren Wünschen und genießen Sie die warmen Sommerabende im Freien. Auch für Ihre Autos ist gesorgt, denn zur Wohnung gehört eine Garage, die Ihnen ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine moderne Ausstattung. Die Heizung erfolgt über Erdwärme und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage bis vor Ihre Wohnungstür. Auch der Estrich und die Fertigparkettböden sind in einem erstklassigen Zustand und verleihen der Wohnung ein modernes Flair.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die die Ruhe und Natur lieben, aber dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten möchten. Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Bushaltestellen, Straßenbahnen und ein Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anreise in die Wiener Innenstadt. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel schöne Spazierwege, Parks und Sportanlagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 83.98m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 32.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.9m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 475000€

Nebenkosten: 141.55€

## Kontaktinformationen

Vorname: Heinrich

Nachname: Pichler

Tel.: +43 664 1011065

E-Mail: [office@aom-immo.at](mailto:office@aom-immo.at)