



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 53340

erstellt am : 09.04.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 116.47m²

Nutzfläche: 180m²

Kontaktinformationen:

Pino-Reinhard Lux

Tel: +43 676 750 40 13

lux@diemaklerei.at

Traumwohnung mit 4 Zimmern, Balkon, Terrasse & Wellnessbereich - Erstbezug in 1210 Wien!



Gelegen im Floridsdorfer Ortsteil Stammersdorf, bekannt für seine Heurigen-Lokale und Ausflugsmöglichkeiten, gelangt diese herrliche DG-Maisonetten-Wohnung als Erstbezug zum Verkauf.

In das ca. 2019 errichtete Obergeschoss gelangen Sie bequem per Lift. Das Entrée öffnet sich zu einer wunderbar hellen Wohnküche mit ca. 32 m² Fläche hin. Von dort gelangt man zentral in die 3 Schlaf- oder Arbeitszimmer in denen auch ein Homeoffice bequem Platz findet. Alle 3 Zimmer sind mit eigenen Abstellräumen bzw. begehbaren Schränken ausgestattet, darüber hinaus gibt es einen

weiteren Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.. Das elegant gestaltete Tageslicht-Bad mit Walk-In-Dusche, Wanne, WC und Handtuchheizung befindet sich zusammen mit der getrennten Gästetoilette ebenfalls im 1. DG. Der über 17 m² große Südwest-Balkon schließt an den Wohnraum an und ist somit zur Hofseite des Hauses hin ausgerichtet.

Über eine wunderschön in den Essbereich mündende Treppe gelangen Sie ins 2. DG und unmittelbar auf eine gemütliche Galerie, die dank des Lichteinfalls von mehreren Seiten dazu einlädt, zur Leseecke oder zu einem kleinen Arbeitsbereich gestaltet zu werden. Von hier aus betreten Sie das definitive Highlight der Wohnung: Die 46 m² große Terrasse ist so wie der Balkon nach Südwesten hin ausgerichtet und bietet einen phantastischen Blick in Richtung des Bisamberg und des Donautals.

Zusätzlich zu diesem einmaligen Grundriss finden sich auch die passende Ausstattung:

? komplett ausgestattete Einbauküche mit Dunstabzug ? Parkettböden im Wohnbereich ? Steinböden in Bad und WC ? Fußbodenheizung im Wohn-/Essbereich ? Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen ? elektrische Außenjalousien/Raffstoren ? moderne Kunststofffenster

Eine weitere Besonderheit wartet im Untergeschoß auf Sie: Hier befindet sich nicht nur das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil, sondern auch ein gemeinschaftlicher Wellness-Bereich mit Sauna, Infrarotkabine und Dusche, der Ihnen zur Verfügung steht.

Die nähere Umgebung der Wohnung lädt wie kaum eine zweite in Wien zu entspannten Unternehmungen ein: Nicht nur die verträumte Kellergasse bietet ein typisches Wiener Heurigenenerlebnis, in ganz Stammersdorf und in den angrenzenden Gegenden finden Sie gehobene Lokale ebenso wie kleine Geheimtipps, die sich entlang der Spazierwege in Richtung Bisamberg oder Hagenbrunn verstecken. Auf Radtouren, beim Wandern oder Joggen lässt sich die Gegend direkt von der Haustür aus wunderbar erkunden.

Dank der Straßenbahnlinien 30 und 31 sowie des Nachtautobusses N31 gelangen Sie bequem zum Bahnhof Wien Floridsdorf und damit zur U6 sowie zu zahlreichen anderen Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Linien. Ebenfalls entlang dieser Strecke liegen die Klinik Wien Floridsdorf sowie die S-Bahn-Station Brünnerstraße.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 %

des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <1.000m
Kinder
< Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität
<1.500m
Höhere Schule <5.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei
<500m
Einkaufszentrum <3.500m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat
<500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn
<3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss
<4.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 116.47m²

Nutzfläche: 180m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 129.75m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.99m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Nebenkosten: 278.36€

Kontaktinformationen

Vorname: Pino-Reinhard

Nachname: Lux

Tel.: +43 676 750 40 13

E-Mail: lux@diemaklerei.at