

**Gartenwohnung in 1230 Wien, barrierefrei – 4 Zimmer,
Terrasse, Garten und Stellplatz**



A0205379

Objektnummer: 3479_1530
Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	107,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	240,00 m ²
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bernhard Jakob

RE/MAX Trend
Landstrasser Hauptstraße 107
1030 Wien











Objektbeschreibung

Diese charmante Gartenwohnung in 1230 Wien, nahe Rodaun und der Willergasse, bietet eine optimale Lage für Familien und Berufstätige. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sorgen für eine erstklassige medizinische und schulische Versorgung. Supermärkte, Geldautomaten und Banken sind bequem erreichbar. Die gute Anbindung durch Bus und Straßenbahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Genießen Sie urbanes Leben mit dem Vorteil eines ruhigen Gartens!

Diese exklusive Gartenwohnung bietet Ihnen nicht nur einen modernen Wohnraum, sondern auch eine Lebensqualität, die Sie in der pulsierenden Metropole Wien suchen. Mit einer großzügigen Fläche von 107,01 m² und einer durchdachten Raumaufteilung ist diese Immobilie die perfekte Wahl für Familien, Paare oder alle, die ein harmonisches Wohnambiente schätzen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (von der Straße nicht einsehbar) ist barrierefrei ohne Stufen zu erreichen und besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Mit insgesamt vier Zimmern haben Sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer, hier wird jeder Raum optimal genutzt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten sowie die Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bieten, im Freien zu entspannen und die Natur zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen auf Ihrer Terrasse sitzen, während die Kinder im Garten spielen. Der Garten ist der perfekte Ort für gesellige Grillabende mit Freunden oder ruhige Stunden allein.

Die Wohnung ist mit zwei modernen Bädern (eines mit Dusche, eines mit Wanne) und zwei WCs ausgestattet, was den Komfort für Sie und Ihre Gäste erhöht. Hier müssen Sie nie wieder auf einen freien Platz im Bad warten – ideal für eine harmonische Wohnsituation.

Die Zentralheizung sorgt dafür, dass Sie auch in den kälteren Monaten stets ein angenehmes Raumklima genießen können. Für Wohnkomfort im Sommer sorgt eine moderne Klimaanlage, die schon bei der Errichtung des Gebäudes mitgeplant und installiert wurde.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder zu Ihrem Arbeitsplatz gelangen. Zudem befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind ebenso leicht erreichbar wie Schulen, Kindergärten und Supermärkte.

Die Kombination aus urbanem Leben und der Ruhe eines eigenen Gartens macht diese Wohnung zu einem seltenen Juwel auf dem Immobilienmarkt.

Hardfacts:

Massivneubau 107m², barrierefrei
62m² Terrasse
250m² Eigengarten Süd-West ausgerichtet
1 PKW Stellplatz (kein Stapelparker!)
Kellerabteil
Lift
Zentralgasheizung mit Fußbodenheizung
Raffstore elektrisch
Dan Küche mit Siemens Geräten
Bäder + WC mit Laufen Keramik und Möbeln
Klimaanlage in allen Wohnräumen
Alarmanlage mit Fernsteuerung über eine App
Bewässerung im Garten
Vorbereitung für Mähroboter

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbuchseintragung
3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 34.9 kWh/(m²a)

RF:

Klasse Heizwärmebedarfs

Bedarfskoeffizient:

Faktor Gesamterwärmungsbedarf 0.86

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G B

Gesamterwärmungsbedarfskoeffizient

Effizienz: