

Modernes Wohnen zwischen Cityflair und Wilhelminenberg – 3 Zimmer mit Freiflächen



Großzügige Wohnküche

Objektnummer: 1608_12337

Eine Immobilie von RE/MAX Solutions in Wien 1

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Roald Austraat

RE/MAX Solutions in Wien 1
Mahlerstraße 5, Mezz.



RE/MAX
Solutions

Teil der IMMPROOF-Gruppe



Ihr starker Partner für Immobilien



+43 1 714 83 70



office@remax-solutions.at



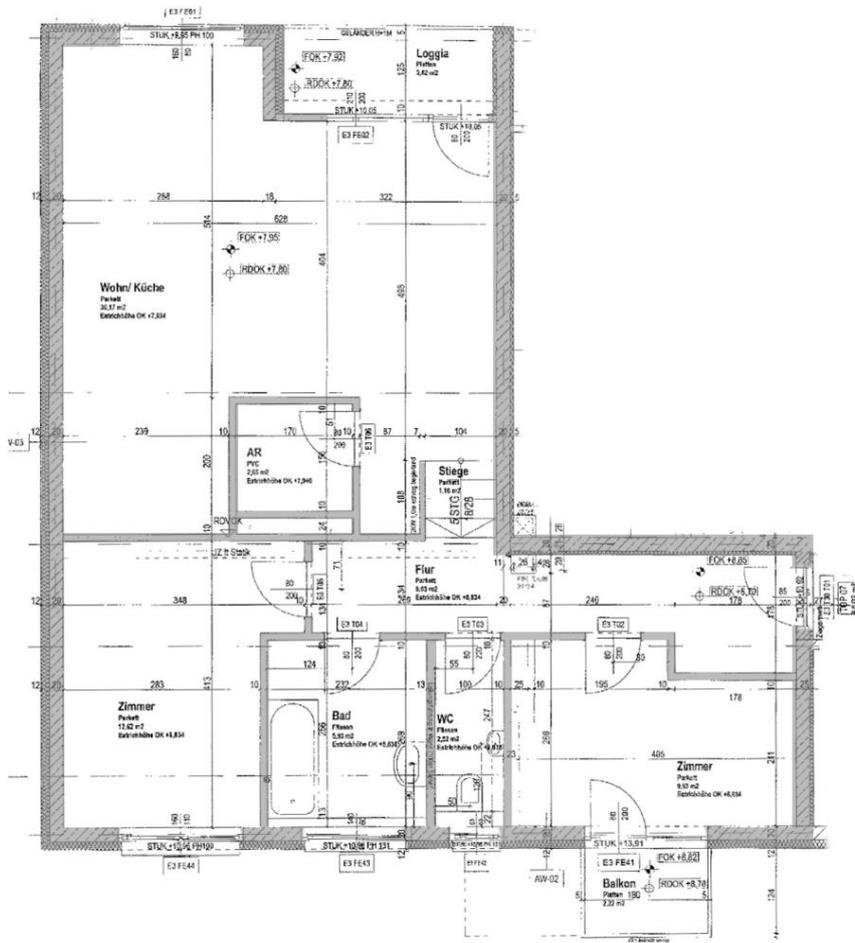
www.remax-solutions.at

GEWERBEOBJEKTE • BÜROS • GESCHÄFTE • GASTRONOMIE • ZINSHÄUSER • LOGISTIKIMMOBILIEN • WOHNUNGEN









Objektbeschreibung

Ein Ort zum Ankommen – modernes stilvolles Wohnen zwischen Grün und Stadtleben

Stellen Sie sich vor, Sie starten Ihren Morgen mit einem Kaffee auf dem Balkon, während die ersten Sonnenstrahlen den begrünten Innenhof erleuchten. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen, liebevoll und überkomplett ausgestatteten 3 Zimmer Wohnung nahe Kongresspark. Urbanes Wohnen mit ganz viel Raum zum Durchatmen.

Ein Zuhause, das mehr kann:

Zwei Schlafzimmer – eines davon aktuell als Homeoffice genutzt – laden zum Rückzug oder kreativen Arbeiten ein. Vom ersten Schlafzimmer kommen Sie auf den ruhigen Innenhofbalkon – mit Morgensonne.

Das modern gestaltete Tageslichtbad mit Ganzglasdusche, Spiegelschrank und umfangreichen Stauraumlösungen zeigt: Hier wurde mitgedacht. Ebenso praktisch: Das separate WC mit Handwaschbecken. Und der große Abstellraum mit Einbauregallösung bietet endlich genug Platz für all das bietet, was im Alltag schnell untergeht.

Über vier sanfte Stufen hinunter betreten Sie dann den Wohn-Essbereich: Ein lichtdurchfluteter Raum mit beeindruckender Raumhöhe von 3,4 Metern. Große Fenster holen viel Licht herein, und die kompakte Westloggia erweitert das Wohnerlebnis ins Freie. Ob Sommerabend, Herbstsonne oder laue Frühlingstage – hier spielt sich das Leben gern auch draußen ab.

Qualität, die man sieht – und fühlt

Diese Wohnung wurde hochwertig ausgestattet und bis ins Detail durchdacht:

- Massivparkett in allen Wohnräumen
- Moderne Isolierfenster mit Außenjalousien und Insektenschutzgitter
- Alarmanlage und Zusatzbalkenschloss für ein sicheres Gefühl
- Klimaanlage im Wohnraum für chillige Nachmittage
- Eine maßgeschneiderte Einbauküche, voll ausgestattet mit Markengeräten und cleveren Extras wie Kaffeemaschine und ausklappbarer Zusatzarbeitsfläche

Ein weiterer besonderer Clou: Die gesamte hochwertige Einrichtung der Wohnung ist im Kaufpreis bereits inklusive!

Für maximalen Komfort kann ein Tiefgaragenplatz direkt neben dem Stiegenaufgang optional um 20.000 € erworben werden.

Hier fehlt es an nichts – außer an Ihrer persönlichen Note.

Lage: mittendrin und bestens versorgt

Sie wohnen hier in einer ruhigen, gepflegten Ecke des 16. Bezirks – mit perfekter Infrastruktur:

- Die Strassenbahnstation 2 quasi direkt ums Eck, zur U3 Ottakring sind es nur wenige hundert Meter,

und auch die Linien 10 und 44 sowie diverse Buslinien bringen Sie überall hin

- Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Cafés finden Sie durchwegs innerhalb weniger Gehminuten

- Und für die Freizeit warten mehrere kleinere Grünflächen und auch der Kongresspark auf Sie
Urbanität und Entspannung – hier schließen sie keinen Kompromiss.

Der frisch gebrühte Morgenkaffe auf Balkonien wartet schon auf Sie – fragen Sie die Details dieser tollen Wohnung gerne an!

Für nähere Informationen, link zur virtuellen Tour der gesamten Wohnung sowie mehr Bildern, kontaktieren Sie mich gerne unverbindlich!

Besichtigungen:

Besichtigungen finden ab 07.05. statt - Sie erhalten nach Download des Exposés bis 05.05. die Einladung einen passenden Termin zu vereinbaren.

Alle Zusatzunterlagen zur Wohnung (Pläne, Abrechnungen, Protokoll Eigentümerversammlung, etc.) stellen wir dann natürlich bei Interesse auch gerne zur Verfügung!

Die Vertragserrichtung ist an Mag. Sabrina Oberlojer, Kanzlei am Kai, 1010 Wien, zu einem Honorar von 1% des Kaufpreises + USt + Barauslagen gebunden. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 48.1 k

ärmeb Wh/(m

edarf: ²a)

Klasse C

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 1.4

Gesa

mtener

gieeffiz

ienz:

Klasse C

Faktor

Gesa

mtener
gieeffiz
ienz:

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 01/714 83 70 oder unter www.remax-solutions.at.
Wir freuen uns von Ihnen zu hören!