

## **"Kaminfeuer trifft Gartentraum: Topmoderne Gartenwohnung im Wienerwald"**



1 Wohnzimmer ETW 3004

**Objektnummer: 1626\_28162**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3004 Ried am Riederberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	392.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

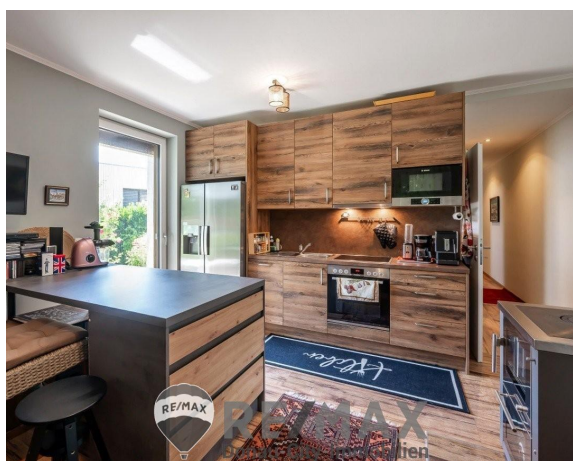


**Roswitha Babitsch**

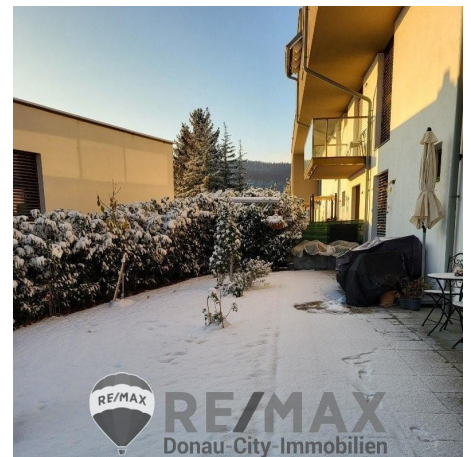
RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

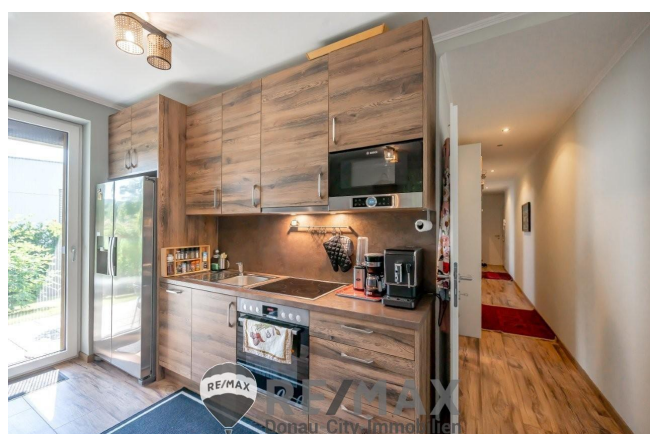




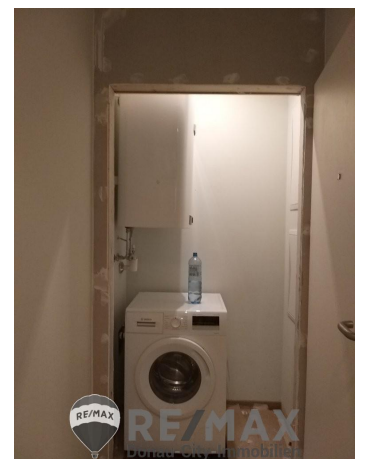


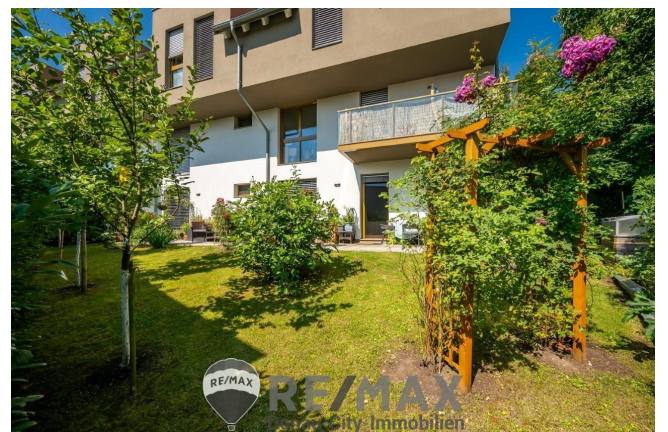
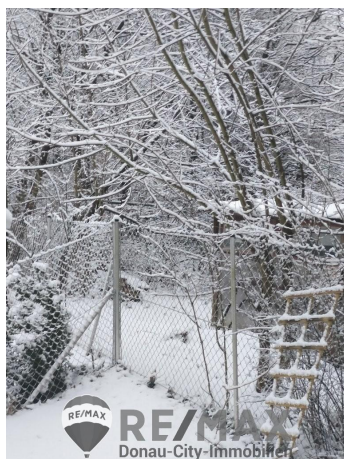








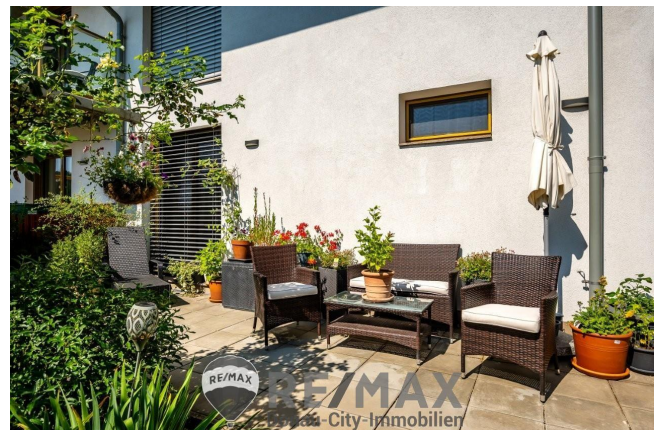
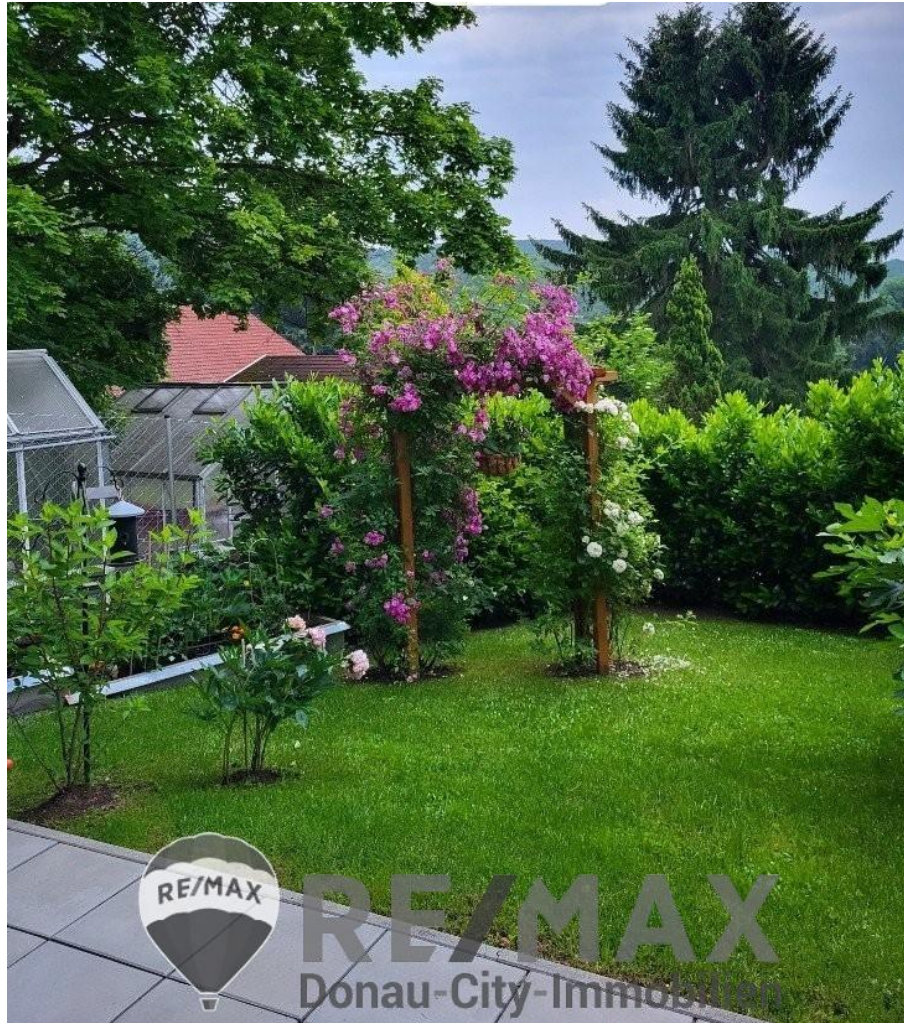




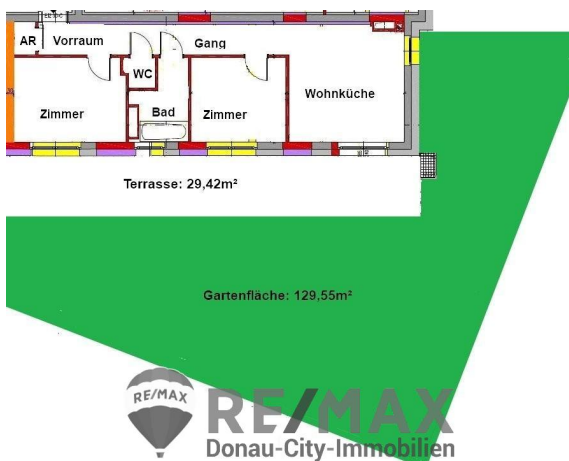












**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien

GENERALI

## Objektbeschreibung

### "Kaminfeuer tritt Gartentraum - Topmoderne Gartenwohnung im Wienerwald"

Diese luxuriös ausgestattete und entzückende 3-Zimmer-Wohnung mit 30 m<sup>2</sup> Terrasse und 129 m<sup>2</sup> großem Traum-Garten - in einer 2018 neu errichteten Wohnhausanlage mitten im Wienerwald, am Fuße des Riederbergs - direkt am Waldrand gelegen - und nur 20 Min. von Wien-Hütteldorf U4 entfernt - steht nun zum Verkauf und ist nach Vereinbarung bezugsbereit! Das absolute Highlight der Wohnung stellt ohne Zweifel der traumhafte Garten und der helle und offene Wohnküchenbereich dar - mit solider Essgarnitur und gemütlichem Zusatzofen, mit dem man auch kochen und backen kann - und der zum Relaxen bei gemütlichem Kaminfeuer einlädt. Hier befindet man sich bereits in der erst kürzlich eingerichteten und modernen Einbauküche mit Spüle, Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank und Geschirrspüler. Die verflieste Terrasse mit zauberhaftem Garten und Traumausblick lädt im Sommer zu Grillabenden mit Familie und Freunden ein!

Der Home-Office-Arbeitsplatz nebenan ist mit Blick und Zugang zum Garten ein echter Genuss und man kann diesen Raum auch als Gäste- oder Kinderzimmer bzw. Ankleideraum mit Terrassenzugang nützen.

Vom Vorzimmer aus sind alle Räume getrennt begehbar. Das Schlafzimmer mit Doppelbett und Kasten sowie ebenfalls einem Terrassenzugang zum Garten hin erfreut Singles ebenso wie ein verliebtes Paar! Kästen, Sideboard und Kleiderschrank befinden sich gleich neben dem schicken Badezimmer mit Wanne, Handtuchtrockner, Waschbecken und Spiegelschrank und ein extra WC ergänzen den Komfort. Die Waschmaschine hat im Vorraum bei der Garderobe Platz.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Direkt von der Straßeneinfahrt mit Doppelgittertor kommt man zu den seitlichen Stellplätzen für Bewohner und Besucher. Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist um 98,- € mon. zu mieten möglich.

Mit dem Bus in Richtung Wien-Hütteldorf ist man in 10 Min. in Purkersdorf am Hauptplatz mit Lokalen, Geschäften, Gymnasium, Bahnstation usw. und in 20 Min. im Auhof-Einkauf-Center mit über 200 Geschäften, Kino, Restaurants etc. oder in die andere Richtung über den Riederberg erreicht man Sieghartskirchen oder Neulengbach oder man ist in nur 15 Min. in Tulln mit perfekter Infrastruktur.

Der nächste Supermarkt zum Einkaufen in Gablitz ist mit dem Auto oder Bus nur 5 Min. entfernt und das Ortszentrum von Gablitz in ca. 7 Min. mit Volksschule, Gemeindeamt, Restaurants, Geschäften etc. Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Radfahren, Joggen, Fußball, usw. direkt vor der Haustür!

Wir freuen uns über Ihre Anfrage um Ihnen schon bald diese traumhafte Immobilie zu präsentieren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 31.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)



Klasse HeizwB

ärmebedarf:

Faktor Gesa 0.78

mtenergieeffi

zienz:

Klasse B

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: