

"Terrassen-Wohnraum Breitenlee mit Parkplatz"



1 Terrassenwohnung ETW 1220

Objektnummer: 1626_28169

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	95,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 58,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	493.000,00 €
Provisionsangabe:	

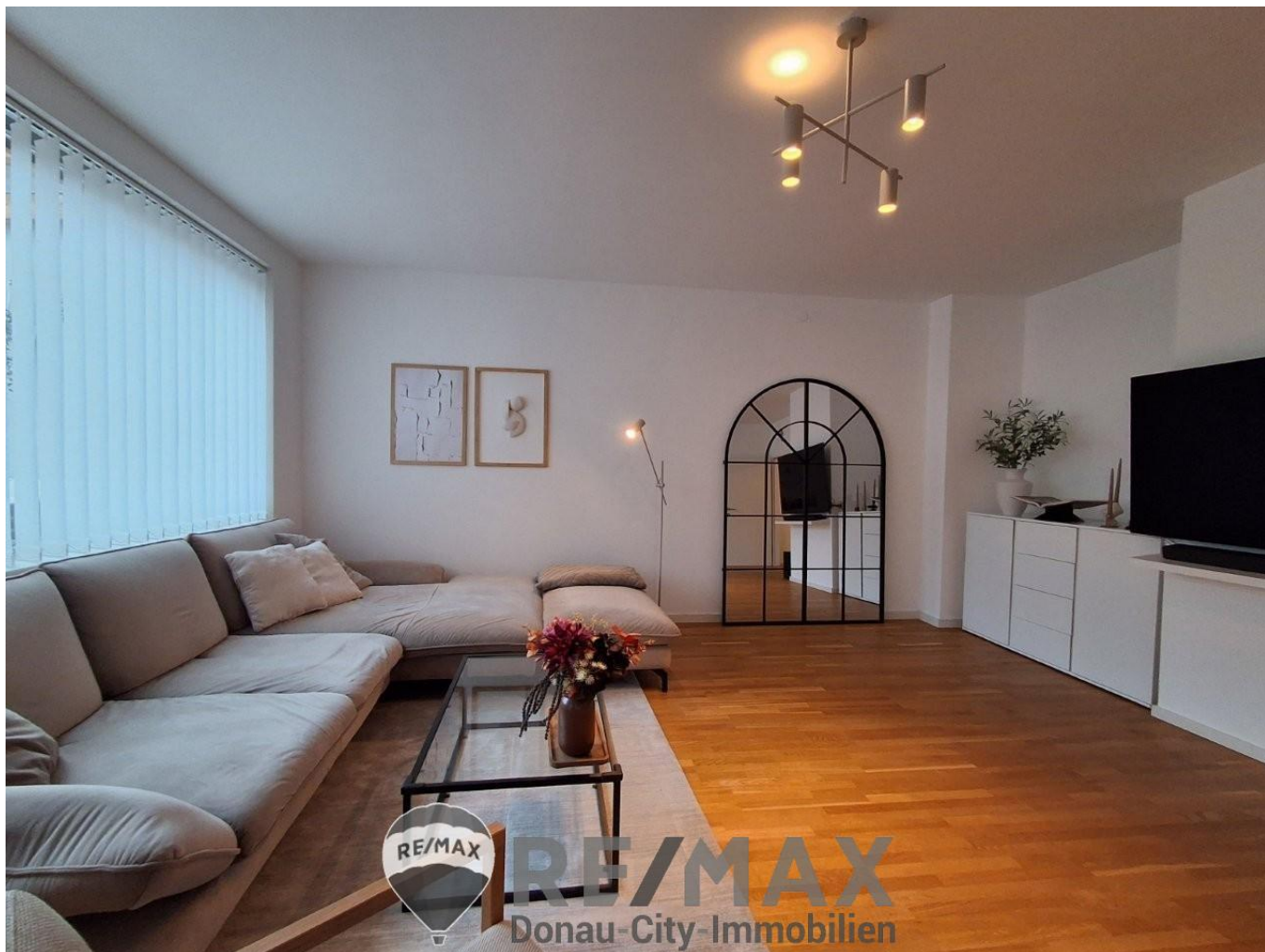
3.00 %

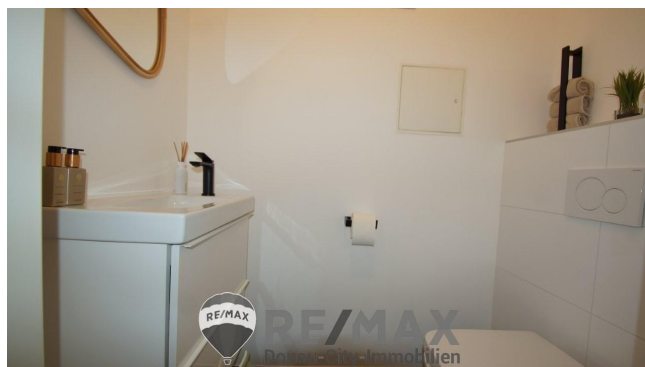
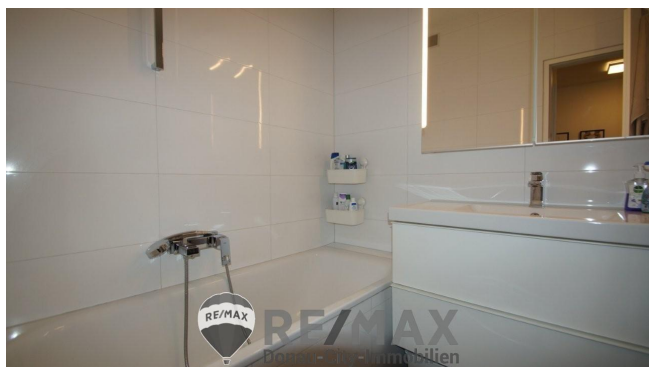
Ihr Ansprechpartner



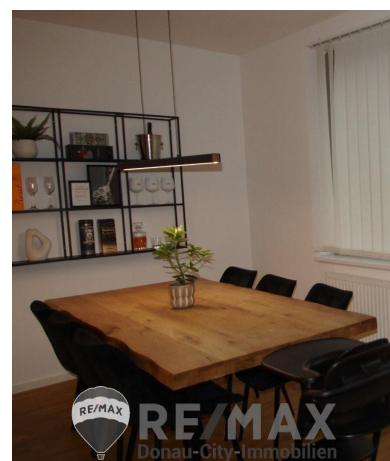
Roswitha Babitsch

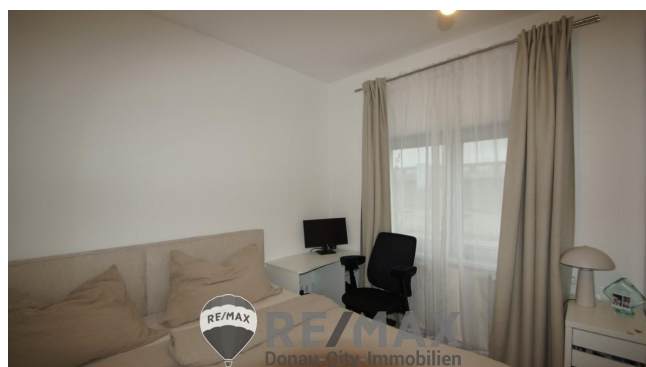
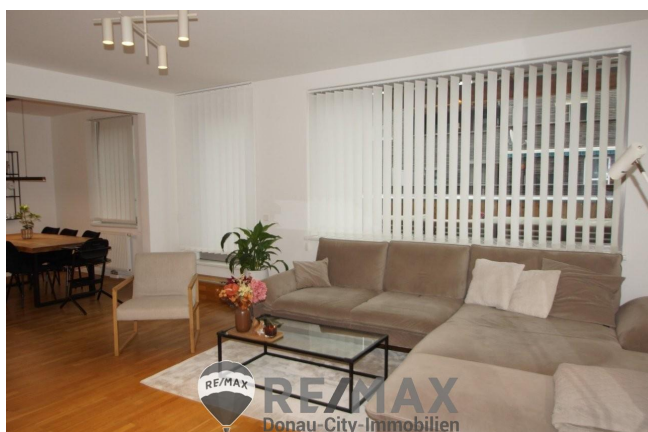
RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

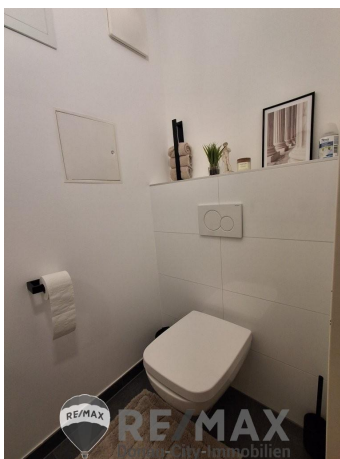












Objektbeschreibung

"Terrassen-Traum-3-Zimmer-Wohnung in Breitenlee mit Parkplatz"

Diese topmodern ausgestattete Wohnung mit traumhaft großzügigem Wohnzimmer von ca. 46 m² und Zugang zur 16 m² Terrasse mit Blick zum ruhigen Innenhof - in einer erst 2005 neu errichteten Wohnhausanlage mitten in Breitenlee gelegen - und nur 15 Min. mit dem Bus zum Kagraner Platz U1 oder 10 Min. zur U2 - steht nun zum Verkauf und ist nach Vereinbarung bezugsbereit!

Vom westlichen Weg der Anlage kommend führt ein Stiegenaufgang exklusiv nur zu dieser Wohnung im 1. Stock mit eigenem Gartentor, welches für zusätzliche Sicherheit sorgt. Man kommt vom Eingangsbereich mit Garderobe in einen schicken Vorraum von wo aus alle Räume extra begehbar sind. Am Sideboard vorbei - mit Bildergalerie sowie verspiegelten Kästen, die für zusätzlichen Stauraum sorgen - gelangt man in das helle und freundliche Wohnzimmer, welches das absolute Highlight der Wohnung darstellt. Mit gemütlicher Wohnlandschaft, die zum Relaxen einlädt, hat man von hier aus einen direkten Zugang zur herrlichen Terrasse, die teilweise überdacht auch bei mäßigem Wetter ein Draußensein an der frischen Luft in netter Gesellschaft zulässt. Hier ist genug Platz für bequeme Gartenmöbel, Liegen und Gartenhaus für allerlei Nützliches. In der modernen DAN-Einbauküche in weißem Hochglanz-Design mit Spüle von Dieter Knoll, Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank und Geschirrspüler kommen auch begeisterte Hobbyköche auf Ihre Rechnung! Der angeschlossene Esstisch bietet Platz für die gesamte Familie! Der Home-Office-Arbeitsplatz im Schlafzimmer ist mit einem Fenster nach Westen versehen und man kann diesen Raum auch als Gäste- oder Kinderzimmer nützen. Das größere Schlafzimmer hat einen geräumigen Schrankraum im Anschluss und bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett. Das schicke Badezimmer ist mit Badewanne, Handtuchtrockner, Waschbecken und Spiegelschrank sowie Waschmaschine und Trockner ausgestattet und ein extra WC mit Waschtisch ergänzt den Komfort.

Geheizt wird mit Fernwärme und die Betriebskosten mit 159,03 € mon. sind ebenfalls recht günstig.

Ein geräumiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Der eigene Stellplatz in der Tiefgarage wurde mit 26.000,- € bewertet. In der Anlage gibt es einen netten Spielplatz im Innenhof mit Begegnungszone.

Direkt im Zentrum von Breitenlee gelegen, mit Heurigen, Gastro-Lokalen, Bäcker, Obstverkauf vom Schottenstift bei der Kirche, Supermärkte wie Billa und weiter vorne Penny und Bipa und natürlich der beliebten Volksschule mit Kindergarten, ist man gut versorgt. Mit dem Bus in Richtung U2 ist man in 10 Min. in Aspern Seestadt und in die andere Richtung zur U1 Kagraner Platz gut angebunden. Mit dem Auto ist man in 5 Minuten beim Gewerbepark Stadlau mit riesigen Superstores für Lebensmittel, Möbeln, Kleidung, Schuhe, Technik, Sport, Fitness und vielem mehr. Auch das Donauzentrum ist in 12 Min. mit dem Auto erreichbar. Der Hirschstettner Badeteich ladet im Sommer zum Schwimmen und Sonnenbaden oder Spazieren, Joggen und Radfahren ein und der Hirschstettner Blumengarten ist ein neues Highlight zu allen Jahreszeiten geworden.

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

Garage im Eigentum & im Kaufpreis inbegriffen

Sehr gute Verkehrsanbindung: Bus zur U1 & U2 in 2–3 Minuten erreichbar

Schule, Kindergarten & Nahversorger in direkter Umgebung

Sofort bezugsbereit – kein Renovierungsbedarf

Ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage

Kellerabteil vorhanden

Haustiere erlaubt

In der Wohnhausanlage herrscht eine angenehme, ruhige Nachbarschaft

Möbel können nach Absprache übernommen werden

Der Verkauf erfolgt lastenfrei. Bestehende Grundschulden und Kredite werden im Zuge des Kaufabschlusses vollständig abgelöst, sodass die Immobilie frei von Belastungen übergeben wird.

Lage & Infrastruktur

* Ruhelage mitten in Breitenlee, umgeben von Grünflächen – ideal für Erholungsuchende.

* Buslinien 24A & 97A direkt vor der Haustür (Haltestelle „Agrarweg“ ca. 3 min Fußweg), in 10–15 Minuten zur U1 Kagraner Platz und U2 Hausfeldstraße – schneller Anschluss ins Wiener Zentrum.

* Volksschule und Kindergarten liegen tatsächlich über die Straße? – absolute Sparsamkeit bei Wegen – perfekt für Familien mit Kindern.

* Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Penny, Bipa befinden sich in unmittelbarer Nähe (wenige Gehminuten).

Die Wohnung bietet auf rund 94 m² (Nutzfläche ca. 110m²) eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz und Komfort.

Mittelpunkt ist die ca. 46,5 m² große Wohnküche, die ausreichend Raum für Kochen, Essen und Wohnen bietet.

Zwei weitere Zimmer (ca. 11,6 m² und 10,7 m²) eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Zusätzlich gibt es ein ca. 12 m² großes Vorzimmer mit Gangbereich sowie einen separaten Umkleidebereich (ca. 3,5 m²).

Das moderne Badezimmer sowie ein separates WC komplettieren die Raumaufteilung – funktional und komfortabel zugleich.

Highlights auf einen Blick

* Verkäufe provisionsfrei direkt vom Eigentümer – keine Maklerprovision!

* Garage im Preis enthalten (Wert 26.000 Euro), direkter Zugang – keine Parkplatzsuche!

Ausstattung & Besonderheiten

* Moderne Küche: Dieter Knoll, Exklusive Bora Ceranfeld – stylisch, funktional und hochwertig.

- * Helle Räume, gut durchdachte Grundrissgestaltung mit optimaler Raumaufteilung.
- * Terrasse – mit idealer Ausrichtung für viel Licht.
- * Energieeffizientes Bauen: gute Isolierung, Fußbodenheizung, 3 Fach Isolierverglasung, sparsame Technik.

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

Heizwärmeb 58.0
 edarf: kWh/(m²a)
 Klasse HeizwB
 ärmebedarf:
 Faktor Gesa 1.05
 mtenergieeffi
 zienz:
 Klasse C
 Faktor Gesa
 mtenergieeffi
 zienz: