Luxuriöse Gartenwohnung in Toplage!

Wohnzimmer

Objektnummer: 2622

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	97,00 m²
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Betriebskosten:	251,46 €
USt.:	25,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH

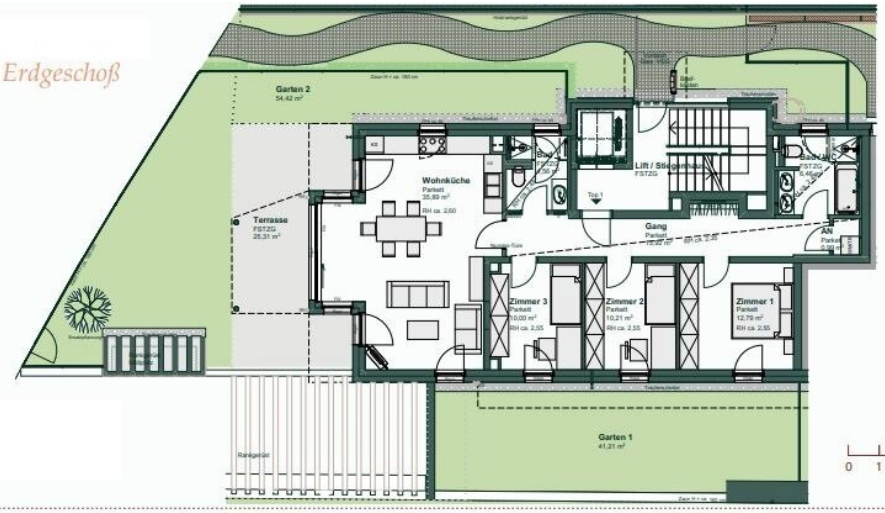
MARSCHALL

MARSCHALL

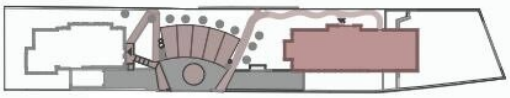
MARSCHALL

MARSCHALL

Apartment 1 / Erdgeschoß



SCHNITT



LAGEPLAN

Wohnfläche gesamt	**ca.**	**94,82 m²**
Terrasse	ca.	25,31 m²
Garten	ca.	95,63 m²
Einlagerungsraum	ca.	7,67 m²

Objektbeschreibung

"Verbringen Sie schon diesen Sommer in Ihrer neuen exklusiven Gartenwohnung"

LAGE

Dieses soeben fertiggestellte luxuriöse Gartenapartment mit Eigengarten und südlich ausgerichteter Terrasse liegt in einer neu errichteten Residenz mit nur 3 Wohneinheiten in Bestlage am Rande der Weingärten von Döbling.

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Das elegante Apartment ist bezugsfertig und besteht aus einem geräumigen Wohn-Esszimmer und offener Küche mit Ausgang auf die Terrasse und den wunderschön angelegten Garten sowie drei Schlafzimmern, zwei Bädern mit WC und einem Abstellraum. Alle Schlafzimmer haben Zugang zu einem zweiten Garten auf der Ostseite des Hauses.

Die beiden Eigengärten sind ein besonders schöner Rückzugsort im Grünen, in dem die Freizeit in privater Atmosphäre genossen werden kann.

Bei der Ausstattung wurde großer Wert auf hochwertige Materialien, geschmackvolles Design, modernste und energieeffiziente Technik sowie größtmöglichen Komfort gelegt.

Die Energiegewinnung erfolgt durch Erdwärme, Wärmepumpe und Photovoltaik.

In der hauseigenen Tiefgarage können Stellplätze für je € 59.000,- erworben werden (BK für die Garage sind ca. 35 Euro).

INFRASTRUKTUR

Die besondere Grünruhelage inmitten eines noblen Villenviertels am Ende einer Sackgasse bietet eine hervorragende Lebensqualität, ein erstklassiges Freizeit- und Sportangebot sowie eine tolle Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomielokale, schulische Einrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel und weitläufige Grünanlagen befinden sich im unmittelbaren Nahbereich.

Die Innenstadt und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

INFORMATION

Provision: 3% + 20% USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap