

Traumhaftes Familiendomizil mit Privatsphäre beim Roten Berg inkl. Garagenplatz



Objektnummer: 10270

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,81 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	126,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	206,32 €
USt.:	25,36 €
Provisionsangabe:	

41.400,00 € inkl. 20% USt.

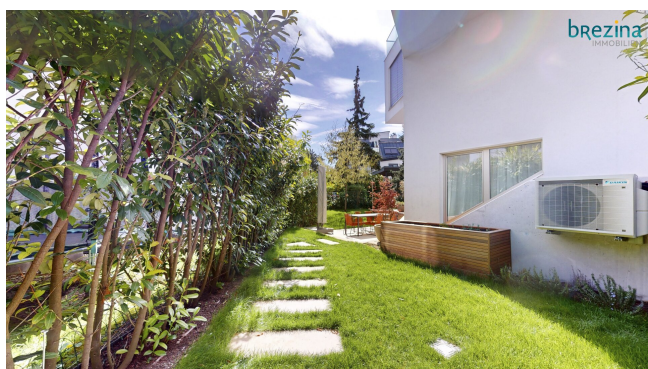
Ihr Ansprechpartner



Ulrike Höreth

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.
Müllnergasse 15















Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem ganz besonderen Zuhause, in dem Sie das Stadtleben genießen können und sich zeitgleich ins Grüne zurückziehen können? Dann sind Sie hier genau richtig!

Diese, im Jahr 2017 fertig errichtete, **zweistöckige Wohneinheit** besticht durch eine **hochwertige Ausstattung** und ein **durchdachtes Design**, das modernen Komfort mit traditionellem Charme verbindet.

Die **frisch geschliffenen Böden** und eine **Fußbodenheizung**, bieten Ihnen behagliche Wärme und Komfort an kalten Tage. An heißen Tagen profitieren Sie nicht nur von der **Klimaanlage**, sondern können auch in Ihrem ganz persönlichen **Gartenparadies** auf einer der beiden **Terrassen** mit Ihren Liebsten, die Sonne genießen. Die **Außenjalousien** sorgen für angenehme Temperaturen im Sommer und regulieren das Licht nach Ihren Wünschen. Die schön gestaltete Wohnküche ist ein geselliger Treffpunkt für Familie und Freunde und die aktuell drei gemütlichen Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse. Die Immobilie verfügt zudem über **zwei Badezimmer** mit jeweils einer Dusche und einer Toilette, sowie einer zusätzlichen **Gästetoilette**, um den täglichen Ablauf zu erleichtern und Ihre Privatsphäre gewährleisten zu können.

Entdecken Sie Ihre eigene Oase mitten in der Stadt!

Diese charmante Wohnung bietet nicht nur eine gut Lage, sondern auch eine **einzigartige Rückzugsmöglichkeit**. Einmal durch das Gartentor getreten, tauchen Sie in eine Welt voller **Ruhe** und **Privatsphäre** ein. Hier umgibt Sie ein üppiges Grün, das Ihnen ein Gefühl der Abgeschiedenheit vermittelt, während Sie dennoch die Annehmlichkeiten der Stadt in Reichweite haben. Genießen Sie die idyllische Atmosphäre, geschützt vor neugierigen Blicken, und erleben Sie das **harmonische Miteinander** mit den freundlichen Nachbarn

Willkommen in Ihrem eigenen kleinen Paradies am Roten Berg!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnjuwel verzaubern!

Zudem können Sie sich einen ersten Eindruck via **3D Rundgang** verschaffen!

Die Immobilie lässt sich aktuell wie folgt gliedern:

1. Stock

- Vorraum
- Separate Gästetoilette mit Handwaschbecken

- Moderne offene Wohnküche ca. 44,42 m²
- Abstellraum

2. Stock

- Vorraum
- Badezimmer mit Toilette und Dusche
- 2 separat begehbare Zimmer, ideal als Kinder oder Gästezimmer
- 1 separat begehbare Zimmer, welches mit einem weiteren Zimmer zusammengelegt wurde, so dass ein großzügiger Elternbereich mit begehbare Garderobe, sowie einem eigenen Badezimmer mit Toilette, Dusche, Waschmaschine entstanden ist.
- Die Wohnung wurde mit hochwertigen Tischler-Einbaukästen ausgestattet

Garten

- 2 Terrassen
- Gartenbereich

Ausstattung:

- Holzboden neu geschliffen
- **Klimaanlage in SZ vorhanden im WZ Vorbereitung**
- Gegensprechanlage
- Einbaumöbel
- Küche eingerichtet
- Waschmaschinenanschluss vorhanden
- Vorhänge (Leinen nach Maß, Blackouts im Kinderzimmer)
- **Fußbodenheizung**
- **Große Holz-Alu Fenster**
- **Außenjalousie**
- Garten (Bewässerung, Hochbeet, Geräteschrank)
- **Garagenstellplatz mit Wallbox** (Betriebskosten pro Monat aktuell ca. 18,84 € inkl. RR)

Die unmittelbare Umgebung:

- Klinik Hietzing: ca. 3 Fahrminuten
- Orthopädisches Spital Speising: ca. 5 Fahrminuten
- Arzt: ca. 5 Gehminuten
- Apotheke: ca. 2 Gehminuten
- Kindergarten: ca. 4 Fahrminuten
- Volksschule: ca. 4 Fahrminuten
- Mittelschule: ca. 16 Gehminuten
- SPAR: ca. 2 Gehminuten
- SPAR Gourmet: 12 Gehminuten

- HOFER: ca. 4 Fahrminuten
- BILLA: ca. 3 Fahrminuten
- Delikatessenladen: ca. 10 Gehminuten
- Spielplatz Roter Berg: ca. 10 Gehminuten
- Roter Berg: ca. 14 Gehminuten
- Spielplatz Girzenberg: ca. 16 Gehminuten
- Waldspielplatz Hörndlwald: ca. 19 Gehminuten
- Promenade Hörndlwald: ca. 18 Gehminuten
- Fußballplatz: ca. 20 Gehminuten

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Bushaltestelle 54A Gobergasse: ca. 2 Gehminuten
- Bushaltestelle 54B Lainz, Wolkersbergenstraße: ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 10 Unter St. Veit, Hummelgasse: ca. 6 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 62 Lainz: ca. 7 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 49 Jagdschloßgasse: ca. 14 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 52 Jagdschloßgasse: ca. 14 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 60 Jagdschloßgasse: ca. 14 Gehminuten
- Bahnstation S 80 Wien Speising: ca. 15 Gehminuten
- Nachtbus N60 Jagdschloßgasse: ca. 14 Gehminuten
- Gute Anbindung an Südosttangente

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Weitere Unterlagen wie zB. EA, Grundrisse, Wohnungseigentumsvertrag, Vorausschau etc. können separat angefragt werden.**
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap