NEUER PREIS! Großzügige Gartenmaisonette mit mehreren Garagenplätzen am Schafberg

Hausansicht vom Garten

Objektnummer: 2723

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	346,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	6
WC:	7
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Garten:	637,00 m²
Keller:	21,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	2.290.000,00 €
Betriebskosten:	993,97 €
USt.:	99,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eva Marschall

MARSCHALL
REAL ESTATE

MARSCHALL

MARSCHALL

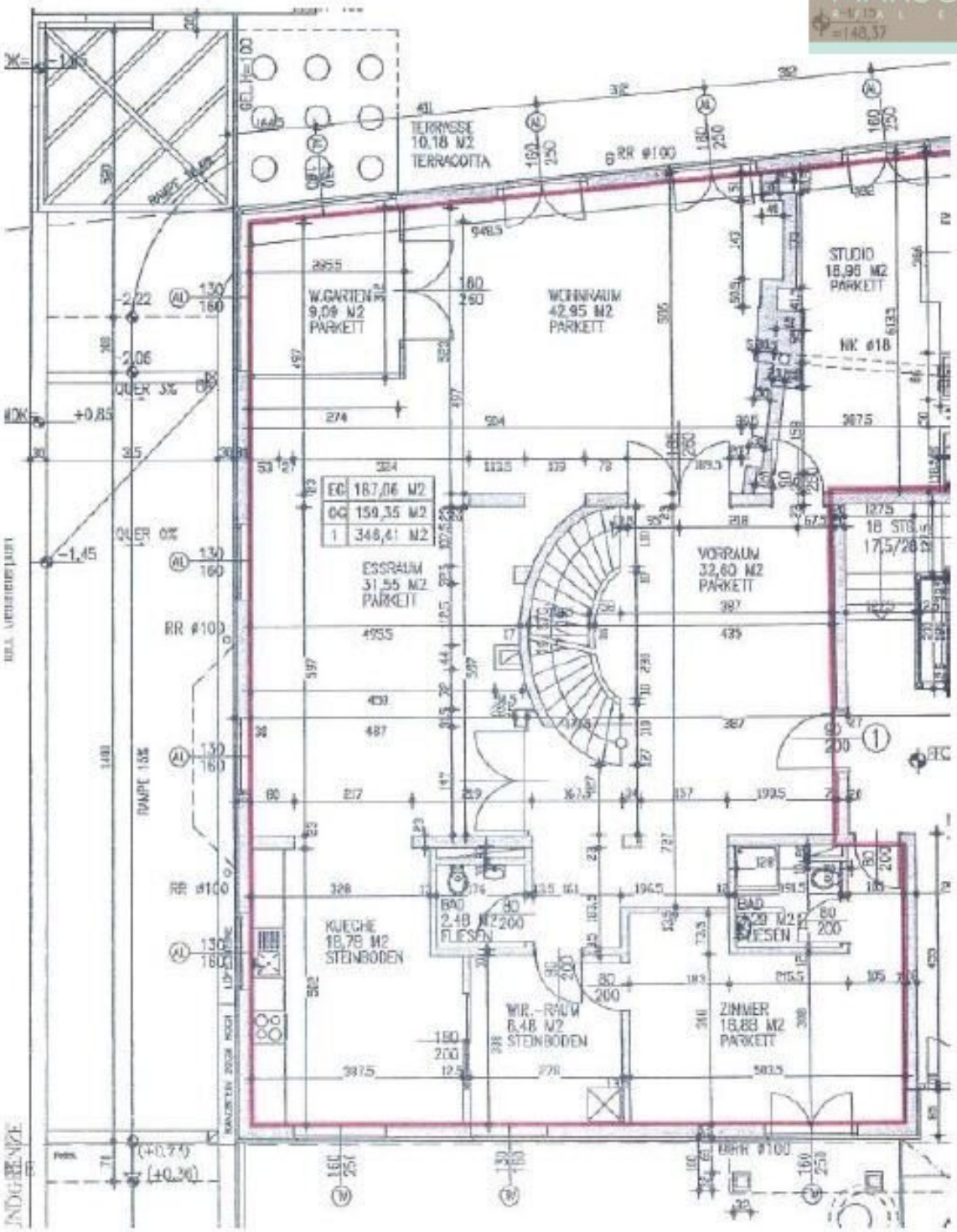
MARSCHALL
REAL ESTATE

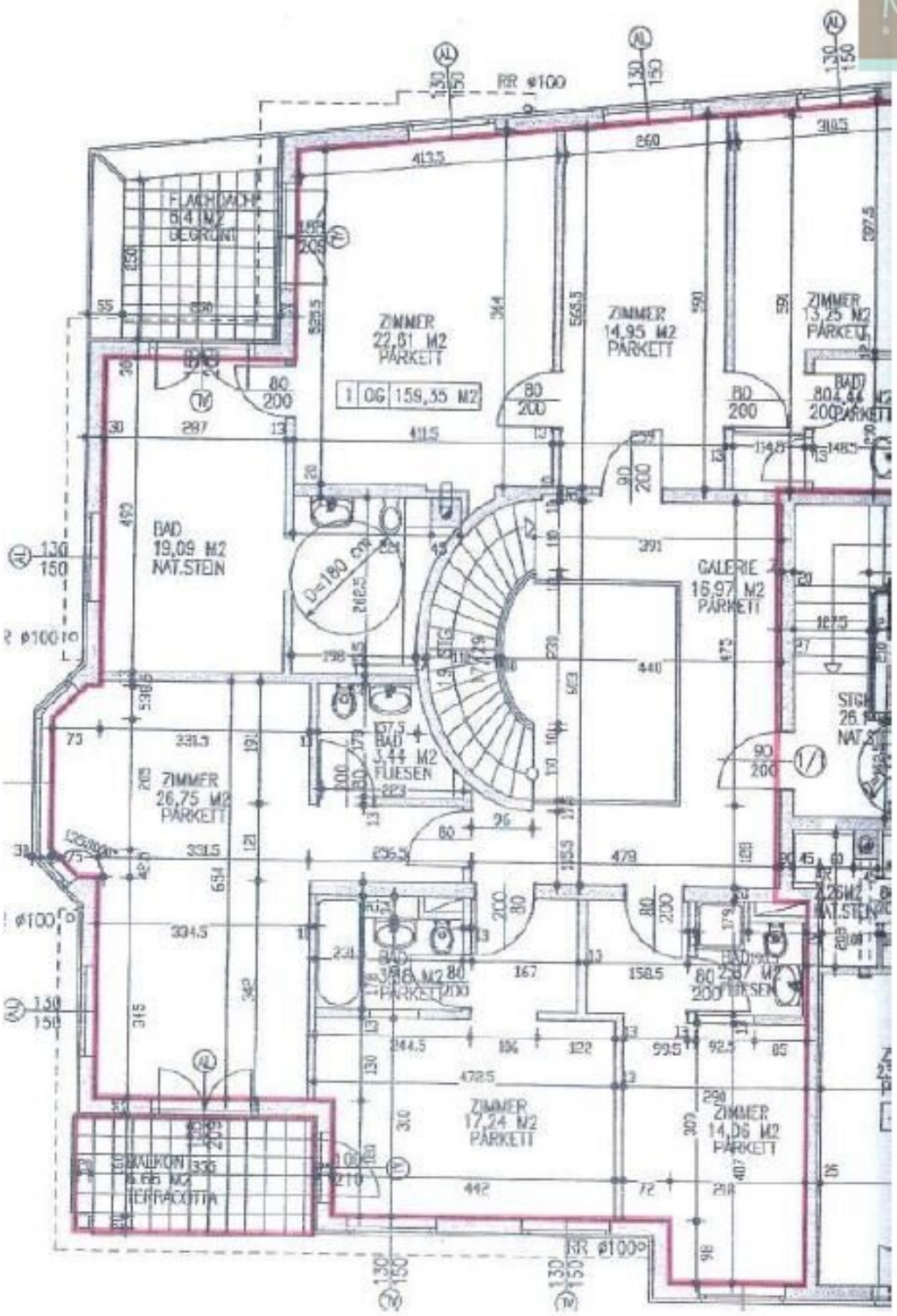
MARSCHALL

MARSCHALL

MARSCHALL

MARSCHALL


TERRASSE
10,18 M2
TERRACOTTA
W.GARTEN
9,09 M2
PARKETT
WOHNRAUM
42,95 M2
PARKETT
STUDIO
18,96 M2
PARKETT
NK ø18
EG 187,06 M2
OG 159,35 M2
1 346,41 M2
ESSRAUM
31,55 M2
PARKETT
VORRAUM
32,60 M2
PARKETT
18 STG.
17,5/28
KUECHE
18,78 M2
STEINBODEN
BAD
2,48 M2
FLIESEN
WIR.-RAUM
8,48 M2
STEINBODEN
ZIMMER
18,88 M2
PARKETT
QUER 3%
QUER 0%
RAMPE 15%
RR ø100
BIRR ø100


FLACHDACH
6,4 M2
BEGRÜNT
ZIMMER
22,61 M2
PARKETT
1 OG 159,35 M2
ZIMMER
14,95 M2
PARKETT
ZIMMER
13,25 M2
PARKETT
BAD
804,44 M2
PARKETT
BAD
19,09 M2
NAT.STEIN
GALERIE
16,97 M2
PARKETT
ZIMMER
26,75 M2
PARKETT
BAD
3,44 M2
FLIESEN
BAD
3,86 M2
PARKETT
BAD
2,87 M2
FLIESEN
ZIMMER
17,24 M2
PARKETT
ZIMMER
14,06 M2
PARKETT
BALKON
6,66 M2
TERRACOTTA
RR ø100

Objektbeschreibung

LAGE

Unweit des Pötzleinsdorfer Schlossparks und des beliebten Schafbergbades befindet sich diese großzügige Gartenmaisonette in einem eleganten Neubau in bester Grünlage.

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Von der imposanten Eingangshalle mit Treppenaufgang und Galerie gelangt man durch zwei fast raumhohe Flügeltüren einerseits in den geräumigen Wohnsalon mit offenem Kamin und Ausgang auf die große Gartenterrasse, als auch direkt zu dem mit dem Wohnsalon verbundenen Essbereich. Die anschließende helle Küche hat einen Ausgang auf die Südterrasse und eine Verbindung zu dem daneben liegenden Wirtschaftsraum mit Tageslicht, der wiederum auch von der Eingangshalle betretbar ist. Von dieser hat man außerdem direkten Zugang zu einem Clubzimmer/Homeoffice mit offenem Kamin und Ausgang zur Gartenterrasse. Eine Garderobe, das Gäste-WC und ein Abstellraum unter der Treppe sind ebenfalls auf dieser Ebene.

Im 1. Stock verbindet die Galerie mit freiem Blick in die Eingangshalle alle 5 Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad. Der große Masterbereich mit Blick in den eigenen Garten verfügt über ein Ankleidezimmer und ein 19 m²-Badezimer mit Wanne, Doppelwaschtisch, Walk-in-Dusche und WC. Sowohl das Masterbedroom als auch das Badezimmer haben einen Ausgang auf einen gemeinsamen Balkon. Darüber hinaus verfügen zwei weitere Schlafzimmer ebenfalls über einen gemeinsamen Balkon mit schönem Grünblick.

Vom romantischen Garten führt eine Treppe im Freien direkt zum eigenen Abstellraum und in die Garage, die natürlich auch mit dem Lift vom geschmackvollen Stiegenhaus erreichbar ist.

6 Stellplätze auf 3 Varioparkern in der Hauseigenen Tiefgarage können um je € 30.000,- erworben werden.

INFRASTRUKTUR

Die Naherholungsgebiete Pötzleinsdorfer Schlosspark und Schafbergbad liegen quasi vor der Haustüre. Auch der Wienerwald mit Schwarzenberg-Allee und dem Sportzentrum Marswiese ist nicht weit entfernt. Fussläufig erreicht man nicht nur einen beliebten Eissalon, sondern auch die Buslinie 42A, die einem mit diversen weiteren Anschlüssen des öffentlichen Verkehrsnetzes verbindet. Sowohl die Gersthoferstraße, als auch die Währingerstraße bieten nicht nur Geschäfte des täglichen Bedarfs, sondern auch Cafés, Restaurants, Boutiquen, Bäckereien, Parfümerien, Schuhgeschäfte, Blumenläden, Drogerien, Ärzte, Apotheken etc.

Der gut sortierte, trendige Kutschkermarkt rundet das vielfältige Angebot ab.

INFORMATION

Das monatliche Akonto für die Heiz- und Warmwasserkosten beträgt derzeit € 1.146,89 + 20 % USt.

Es stehen 6 PKW-Stellplätze (Stapelparker) in hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Die monatlichen Betriebskosten für die KFZ-Stellplätze betragen derzeit netto € 58,34 zuzüglich € 6,-- Reparaturrücklage.

Weiters sind ein Kellerabteil und ein Abstell-Lagerraum im Eigentum zur Wohnung zugehörig.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige
Geldautomat <1.500m

Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap