

Kontakt



Erich Schuller, BA

Telefon : 01/ 90 500 30
Mobil : +436645155837
E-Mail : schuller@4m-immo.at
Büro : 4M Immobilien&Consulting GmbH & Co KG
Adresse : 1050 Wien, Margaretenstraße
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: 2483/19995
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Wien**
Adresse: **1030 Wien**
Kaufpreis: **€ 440.000,-**
Wohnfläche: **ca. 67,00 m²**
Zimmer: **2**

Beschreibung

Zentrale 2 Zimmer Wohnung im Neubau mit eigenem Garten & Dachterrasse

Mit ihrer ruhigen Lage abseits der Straßenseite präsentiert sich diese 2017 errichtete Wohnung als einzigartiges Wohnenerlebnis mit einem privaten Garten am Schlafzimmer und einer eigenen Dachterrasse für gesellige Abende.

Der Wohnbereich besticht durch eine großzügige Raumaufteilung und eine hochwertige Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Ambiente, das zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der direkte Zugang zum ersten Garten vom Schlafzimmer aus. Genießen Sie Ihre morgendliche Tasse Kaffee auf Ihrer eigenen kleinen Terrasse und starten Sie erholt in den Tag.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zweite Garten, der über eine Treppe erreichbar ist. Dieser zusätzliche Außenbereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt Raum für Kreativität und Entfaltung. Ob als grüne Oase zum Entspannen oder als Ort für gesellige Grillabende mit Freunden - hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Raumaufteilung:

- Schlafzimmer (ca. 16 m²)
- Wohnküche (ca. 41 m²)
- Badezimmer (ca. 8,5 m²)
- WC (ca. 1,5 m²)
- AR (ca. 3 m²)
- Terasse (ca. 30 m²)
- Garten (ca. 18 m²)

Außerdem ist zusätzlich ein Garagenstellplatz um 30.000€ zu erwerben.

Lage / öffentliche Anbindung:

hervorragende innerstädtische Lage in einer wenig befahrenen Einbahnstraße. In der nahe gelegenen Fasangasse findet man zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie gastronomische Einrichtungen. Die Volks- und Mittelschule Campus Landstraße, als auch Ärzte, sind ebenso einfach in nur wenigen Gehminuten zu erreichen wie auch der Garten im Schloß Belvedere und der Schweizer Garten.

Straßenbahn: 1, 0, 18 Station Kölblgasse (50 m entfernt)

Hauptbahnhof: 2 Straßenbahnstationen

S-Bahn Rennweg: 1 Straßenbahnstation

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail zu. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Erich Schuller unter +43 664 51 55 837 oder unter schuller@4m-immo.at zur Verfügung

Kaufpreis: **€ 440.000,-**

Betriebskosten: **€ 137,-**

Sonstige Betriebskosten: **€ 70,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche: ca. 67,00 m²
Gartenanteil 18,36 m²

beziehbar ab: **Sofort**
Zimmer: **2**
Bäder: **1**
WC: **1**
Keller: **Ja**
Abstellplatz: **1**
Lift: **Ja**
Möblierung: **teilweise möbliert**
Heizung: **Zentralheizung mit Gas**
Baujahr: **ca. 2017**
Zustand: **sehr gut**
Geschosszahl: **8**
Garage: **1**
HWB: **45.0 kWh/(m²a)**
Klasse HWB: **B**
FGEE: **0.98**
Klasse FGEE: **C**

Öffentliche Anbindung: Eisenbahn, U-Bahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum; **Schlafzimmer:** 1; **Ausstattung:** Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Waschmaschine, Videüberwachung, Gegensprechanlage, Neubau; **Garten:** Privat, Dachterrasse 34 m²



