

Kontakt

Sophie Cogorno

Telefon : +43/1/403 28 90
Mobil : +436765757300
E-Mail : sc@remax-4you.at
Büro : RE/MAX 4You in Wien-Hernals, BE & KO
ImmoerwertungsGes.m.b.H
Adresse : 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 39
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: **1662/2779**
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Wien**
Adresse: **1120 Wien**
Kaufpreis: **€ 549.000,-**
Wohnfläche: **ca. 92,00 m²**
Zimmer: **4**

Beschreibung

Geheimtipp im 12. Bezirk! 4 Zimmer-Dachgeschoß-Maisonette mit Terrasse / klimatisiert

Diese ca. 92 m² große 4-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette befindet sich im 5./6. Obergeschoss (=Dachgeschoss) eines sehr gepflegten Neubaus (Baujahr 2003). Die West/Ost-Ausrichtung ermöglicht zu jeder Tageszeit sehr gute Lichtverhältnisse in der gesamten Wohnung. Die Wohnung besticht durch die nicht vorhandenen Dachschrägen, die eine maximale Nutzung der Wohnfläche sowie den perfekt durchdachten Grundriss mit 4 Zimmern und 2 Badezimmern ermöglichen.

Der Eingang befindet sich im 5. Obergeschoss. Beim Betreten des großzügigen Vorraumes findet man links das 1. Bad ausgestattet mit Badewanne, WC und Pissoir. Ebenfalls im Eingangsbereich gelegen ist auch ein großer Abstellraum.

Ein paar Schritte weiter ist links bereits der Aufgang ins obere Geschoss und geradeaus befinden sich 2 Zimmer (nach Westen ausgerichtet), welche momentan als Büro und Bibliothek, früher als Kinderzimmer, genutzt wurden. Im Büro ist rechts eine Nische, die mit einem Kleiderschrank verbaut wurde, um den Raum optimal zu nutzen.

Unter dem Stiegenaufgang befindet sich ein großer Stauraum, der als Schrankraum oder offen geplant werden kann.

Über die Holzterrasse gelangt man in das obere Geschoß mit dem 30 m² geräumigen Wohn-Esszimmer, woran auch gleich die voll ausgestattete Küche anschließt. Ein Highlight der Wohnung ist die 9,5 m² Terrasse (nach Westen ausgerichtet). Sie lädt zum Entspannen und vor allem Genießen des Sonnenuntergangs ein. Der Ausblick bis zum Kahlenberg ist ein besonderer Pluspunkt.

Auch im oberen Geschoss gibt es noch ein 2. Zimmer (nach Osten ausgerichtet), welches derzeit als Schlafzimmer genutzt wird und mit einem weiteren Badezimmer inkl. Dusche und WC ausgestattet ist.

Aufgrund der Klimaanlage und zusätzlicher Sonnenschutzfolien an den Fenstern kann das Raumklima auch an heißen Sommertagen optimal reguliert werden.

Die Räume sind mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet.

Der Wohnung ist auch ein ca. 4 m² großes Kellerabteil zugeordnet.

Parkplätze in der Tiefgarage können über die Hausverwaltung angemietet werden.

Die Möblierung kann bei Interesse großteils übernommen werden.

Die Wohnhausanlage wird von einem Hausmeister betreut und ist in sehr gepflegtem Zustand. Der große Innenhof ist gärtnerisch ausgestaltet und verfügt über einen Spielplatz. Des Weiteren gibt es einen Gemeinschaftsraum, eine Waschküche mit modernen Markenwaschmaschinen und -trocknern, einen Fahrradraum sowie einen separaten Abstellraum für Kinderwagen.

Highlights:

- Höchste Stockwerkslage
- Dachgeschoss ohne Dachschrägen
- Perfekter Grundriss/Raumaufteilung - 4 Zimmer, 2 Bäder auf 92m² - eine Seltenheit
- Weitblick bis zum Kahlenberg
- Große Terrasse
- Ausrichtung W/O – optimale Lichtverhältnisse
- Sicherheitstechnik durch Kamerasystem
- Perfektes Raumklima durch Klimaanlage, Fenster-Sonnenschutzfolien
- Parkettboden
- Voll ausgestattete Küche

Lage:

Zentral und doch ruhig gelegen in einer Einbahnstraße. Fast schon im 5. Bezirk, aber auch nahe am aufstrebenden Teil des 12. Bezirks/Meidlinger Markt

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Krankenhaus Klinik Favoriten, Gastronomie sind fußläufig erreichbar

Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinie 62, 18, 6
Bus 63A, 59A

U4, U6 Längenfeldgasse, Niederhofstraße, Meidling
Bahnhof Wien Meidling
Matzleinsdorfer Platz
Badner Bahn

In Kooperation mit unseren Finanzierungspartner können wir Sie mit attraktiven Konditionen bei der Immobilienfinanzierung unterstützen!

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich gerne noch heute bei mir!

Kaufpreis:	€ 549.000,-
Betriebskosten:	€ 146,-
Sonstige Betriebskosten:	€ 57,-
Reparaturfonds:	€ 171,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

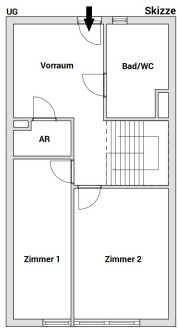
Wohnfläche:	ca. 92,00 m ²
Terrassenfläche:	9 m ²
Kellerfläche:	4 m ²

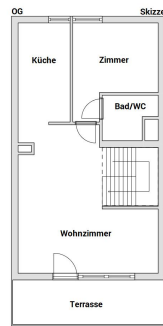
beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	Ja
Lift:	Ja
Anzahl der Terrassen:	1
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärme
Baujahr:	ca. 2003
Zustand:	sehr gut
Geschosszahl:	6
Orientierung:	O/W
HWB:	45.2 kWh/(m ² a)
Klasse HWB:	B
FGEE:	1.32
Klasse FGEE:	C

Schlafzimmer: 3









GUTSCHEIN

Kostenloser
Marktwert-Check für
Ihre Immobilie.

Mag. Sophie Cogorno, MSc.
0676 57 57 300
sc@remax-4you.at

Kontaktieren Sie mich gerne!

