Kontakt

Daniela Hoffmann

Telefon : **01/ 90 500 30**
Mobil : **+4366488514861**
E-Mail : **dani@4m-immo.at**
Büro : **4M Immobilien&Consulting GmbH & Co KG**
Adresse : **1050 Wien, Margaretenstraße**
Weitere Objekte von diesem Makler

Grunddaten

Objekt Nummer:	**2483/20091**
Objekt Typ:	**Haus**
Bundesland:	**Wien**
Adresse:	**1230 Wien**
Kaufpreis:	**€ 580.000,-**
Wohnfläche:	**ca. 178,00 m²**
Zimmer:	**4**

Beschreibung

GRÜN-RUHIG-DA WILL ICH WOHNEN-Wunderschöne Doppelhaushälfte mit Garten und Dachterrasse

Diese exklusive Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1992, verbindet elegantes Wohnen mit der Schönheit und Ruhe der Natur. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 178 m², einem liebevoll angelegten Garten von 86 m² und einer atemberaubenden Dachterrasse von 30 m², die einen unvergleichlichen Blick auf den Harzberg bietet, erfüllt dieses Objekt höchste Wohnansprüche. Gelegen in einer besonders ruhigen Wohnanlage, verspricht dieses Massivbauhaus Qualität und Wohlbefinden.

Besondere Merkmale:

Die bodentiefen Fenster im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss fluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine offene, einladende Atmosphäre.
Gartenidylle: Vom Wohnzimmer im Erdgeschoss aus haben Sie direkten Zugang zu Ihrem eigenen Garten, komplett mit Markise für sonnige Tage.

Die großzügige Dachterrasse bietet Ihnen einen privaten Rückzugsort mit spektakulärer Aussicht auf den Harzberg – perfekt für Entspannung oder Unterhaltung im Freien.Die Immobilie präsentiert sich teilmöbliert mit Vollholz Tischlermöbeln, die Eleganz und Qualität in jedes Zimmer bringen. Im Schlafzimmer harmonieren Möbel in Holz- und Türkistönen miteinander und schaffen eine ruhige, abgestimmte Atmosphäre.
Sicher und Geborgen: Eine Sicherheitstür und eine Alarmanlage sorgen für Ihr ungestörtes und sicheres Wohngefühl.

Mit hochwertigem Parkettboden, 2-fach verglasten Fenstern und einem vollunterkellerten Bereich bietet dieses Zuhause Komfort und Funktionalität.Zu Ihrer Bequemlichkeit gehört ein Garagenplatz zum Haus, der Schutz und Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet.
Eine brückenartige Galerie im 1. Obergeschoss setzt architektonische Akzente und bietet einen offenen, flexiblen Raum.

Lage und Anbindung:
Diese Doppelhaushälfte genießt eine hervorragende Lage mit sehr guter Anbindung an die U-Bahnlinien U1 und U6, die Sie schnell und bequem in andere Teile der Stadt bringen. Die ruhige Anlage garantiert ein entspanntes Wohnambiente, während Sie gleichzeitig von der guten Infrastruktur profitieren.

link: https://www.youtube.com/watch?v=SqAXXavPPZc

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:
• Sicherheitstür für Ihr Wohlbefinden
• Alarmanlage
• Gepflegter und einladender Garten
• 2fach verglaste bodentiefe Fenster
• Hochwertiger Parkettboden
• Teilmöbliert mit Vollholz-Tischlermöbeln
• Hervorragende Verkehrsanbindung an U1, U6
• Vollunterkellert
• Dachterrasse mit Blick auf den Harzberg
• Ruhige Seitengasse
• Garagenplatz

LAGE:
• in unmittelbare Nähe der Harzberg
• Sehr gute Infrastruktur, viele Einkaufsmöglichkeiten (Bäckereien, Restaurants, Billa, Bipa, DM, etc.), Ärzte, Banken, Kindergärten, Schulen, etc.
• Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) finden Sie in unmittelbarer Nähe (fußläufig 2 Min.).

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:
• Bus 17A, 66A, 67A

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Von über 60 Partnerbanken sind aktuell folgende Konditionen möglich:
variabel Aufschlag 1,000% = 0,750 % Zinssatz

5 Jahre Fix 3,375 %
10 Jahre Fix 3,375 %
15 Jahre Fix 3,375 %
20 Jahre Fix 3,500 %
25 Jahre Fix 3,500 %
30 Jahre fix 3,990 %

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Danijela Hoffmann unter der Telefonnummer +4366488514861 oder per E-Mail unter dani@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Kaufpreis:	**€ 580.000,-**
Betriebskosten:	**€ 256,-**
Reparaturfonds:	**€ 184,-**
Käuferprovision:	**3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche:	**ca. 178,00 m²**
Kellerfläche:	**54 m²**

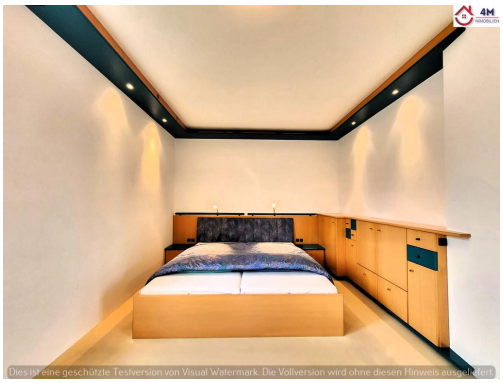
---

beziehbar ab:	**ab sofort**
Zimmer:	**4**
Bäder:	**1**
WC:	**2**
Keller:	**voll unterkellert**
Möblierung:	**teilweise möbliert**
Heizung:	**Zentralheizung mit Fernwärme**
Baujahr:	**ca. 1992**
Zustand:	**sehr gut**
Garage:	**1**
HWB:	**119.4 kWh/(m²a)**
Klasse HWB:	**D**
FGEE:	**1.58**
Klasse FGEE:	**C**

Öffentliche Anbindung: Bus; **Lage**: Stadtrand, Grünlage, Sonnige Lage; **Schlafzimmer**: 3; **Ausstattung**: Dachterrasse 30 m², Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, unterkellert, Neubau; **Sicherheit**: Alarmanlage; **Garten**: Privat; **Bauweise**: Ziegelmassiv

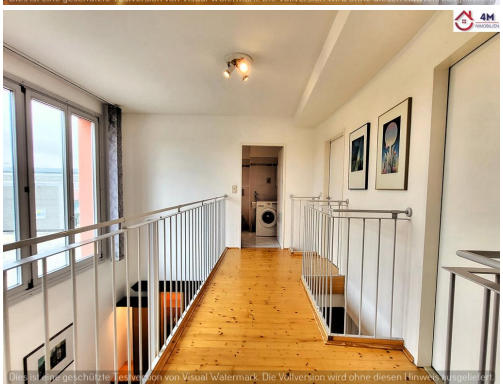
---

Dies ist eine geschützte Testversion von Visual Watermark. Die Vollversion wird ohne diesen Hinweis ausgeliefert.


Dies ist eine geschützte Testversion von Visual Watermark. Die Vollversion wird ohne diesen Hinweis ausgeliefert.

Dies ist eine geschützte Testversion von Visual Watermark. Die Vollversion wird ohne diesen Hinweis ausgeliefert.

Dies ist eine geschützte Testversion von Visual Watermark. Die Vollversion wird ohne diesen Hinweis ausgeliefert.


Dies ist eine geschützte Testversion von Visual Watermark. Die Vollversion wird ohne diesen Hinweis ausgeliefert.

Dies ist eine geschützte Testversion von Visual Watermark. Die Vollversion wird ohne diesen Hinweis ausgeliefert.

Dies ist eine geschützte Testversion von Visual Watermark. Die Vollversion wird ohne diesen Hinweis ausgeliefert.

Dies ist eine geschützte Testversion von Visual Watermark. Die Vollversion wird ohne diesen Hinweis ausgeliefert.

Dies ist eine geschützte Testversion von Visual Watermark. Die Vollversion wird ohne diesen Hinweis ausgeliefert.

Dies ist eine geschützte Testversion von Visual Watermark. Die Vollversion wird ohne diesen Hinweis ausgeliefert.