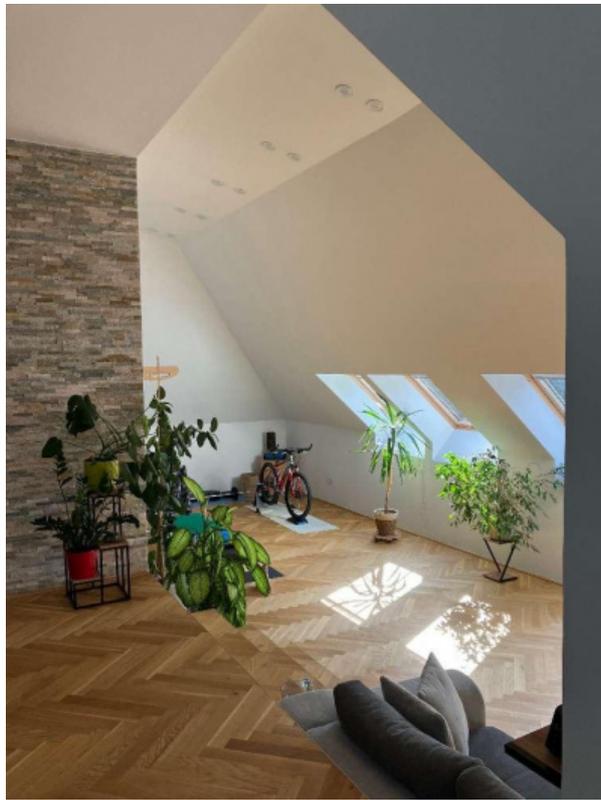


Kontakt



Mag. Wolfgang Jaklitsch

Telefon : **+43 1 273 12 64**
E-Mail : **jaklitsch@immodienst.at**
Büro : **ImmoDienst Immobilienservice Ges.mbH**
Adresse : **1220 Wien, Donaufelderstraße 247**
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: **3764/523**
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Niederösterreich**
Adresse: **2320 Kledering**
Kaufpreis: **€ 419.000,-**
Wohnfläche: **127,00 m²**
Zimmer: **3**

Beschreibung

Eigentumswohnung im Atelierstil – Nahbereich Wien

Die extravagante Eigentumswohnung befindet sich im 1. Stock eines 3-Parteienhauses und verbindet das Wohn-Flair eines Altbaus aus der Jahrhundertwende mit dem durchdachten Raumkonzept einer Architektenwohnung.

Das Wohnhaus wurde 1994 komplett saniert und zusätzlich ausgebaut.

2021 wurde die Wohnung selbst aufwendig und hochwertig renoviert und mit Fischgrätparkett und Feinsteinzeugfliesen versehen. Durch den teilweisen Einsatz von Glastüren zu Küche und Wohnbereich wurde dem Wunsch nach Licht, Helligkeit und einem geöffnetem Raumkonzept entsprochen. Durch eine einfache bauliche Maßnahme kann noch ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden.

Die Räumlichkeiten erzeugen mit Raumhöhen von 2,90 m – 3,80 m ein angenehmes Wohnqualität .

Der Essbereich ist durch wenige Stufen vom Wohnzimmer getrennt und schafft so die Atmosphäre eines Ateliers.

Die Umgebung bietet die typischen Vorteile einer ländlichen Gemeinde verbunden mit den Vorzügen der nahe gelegenen Großstadt:

S1 Auffahrt Rannersdorf in 3min

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bahnhof Kledering: S60, R95 in weniger als 10min am Hauptbahnhof Wien

Bus 266 in 15min Schwechat Bahnhof; Bus 70A, 266 in 10min in Oberlaa U1

alle Haltestellen fußläufig erreichbar

Ebenfalls fußläufig erreichbar sind Bäckerei, Trafik, Kindergarten, Spielplatz, Restaurants, Massage Spa Mangala Loka etc.

Mit dem Auto, Bus oder Fahrrad erreichen Sie sehr schnell zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowohl in Schwechat als auch Oberlaa sowie Restaurants, Bäckereien, Schulen, medizinische Versorgung, das Freibad Schwechat und die Therma Oberlaa.

Nutzen Sie den langläufigen Weg am Liesingbach für Bewegung und Erholung in der Natur.

Kaufpreis:	€ 419.000,-
Betriebskosten:	€ 367,-
Reparaturfonds:	€ 135,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:

127,00 m²

beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Möblierung:	teilweise möbliert
Heizung:	Gasetagenheizung
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	sehr gut
Stockwerk:	1
HWB:	100.0 kWh/(m ² a)
Klasse HWB:	C
FGEE:	1.38
Klasse FGEE:	C

Öffentliche Anbindung: Eisenbahn; **Lage:** Stadtrand, Ländliche Lage; **Ausstattung:** Räume veränderbar, Altbau; **Bauweise:** Ziegelmassiv

