

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wien

Sonnige Gartenwohnung in Neuwaldegger Ruhelage



Objekt-Nr. **OM-344059**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **1.295.000 €**

1170 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	125,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	172,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	295 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine sehr gut aufgeteilte 4-Zimmer Neubauwohnung mit großem Garten in bester Neuwaldegger Lage. Von der Endstelle der Straßenbahnlinie 43, vorbei an der Manner Villa, sind es rund 200 Meter zu der kleinen Wohnhausanlage.

Die Wohnung ist sehr gepflegt und mit hochwertigen Vollholz Tischlermöbeln ausgestattet. Durch die zwei Duschbäder und den großen abgegrenzten Garten ist diese Wohnung eine ideale Familienwohnung. Ein Kellerabteil und zwei nebeneinander liegende Garagenplätze ergänzen das Angebot.

Derzeit ist die Wohnung noch eine großzügige 3-Zimmerwohnung. Auf Wunsch wird das 4. Zimmer wieder planmäßig hergestellt.

AUSSTATTUNG:

125 m² Wohnfläche plus 2 Terrassen und 217 m² Garten

zwei Terrassen 44 m²

offener Wohn-Essbereich 57 m², zwei Schlafzimmer je 18 m²

Tischler Nuss-Massivholz Küche von Kornmüller mit Ausstattung von Miele, Bora und Gaggenau

Einbaumöbel - Lichtplanung von Tischlerei Arch. Jungreithmayr aus OÖ

Schrankraum mit Fenster

zwei Duschbäder

zwei WCs und weiterer Anschluss für ein 3. WC vorhanden

Weitzer-Parkett Eiche

Feinsteinzeug von Marazzi

Fußbodenheizung mit Fernwärme

Kaminanschluss

Qualitätsfenster mit 3-Fach Schall- und Wärmeschutzglas mit elektr. Außenrollos.

Südseitiger Garten mit Bewässerungssystem und Gartenhütte von Lederleithner.

Alarmanlage und Sicherheitstüre

zwei nebeneinanderliegende Garagenplätze 44 m² - optional

großes Kellerabteil

Lift

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

ideale Ausrichtung Nord-Süd

frei vermietbar

Die kleine exklusive Anlage wurde 2012/2013 von der Strabag in niedrigenergiebauweise als frei finanziertes WG errichtet.

Die Wohnung wurde neu ausgemalt und es erfolgte eine komplette Tiefenreinigung.

Nebenkosten brutto: BK 295,76 EUR, Rücklage 128,80 EUR.

Der Kaufpreis für einen Garagenplatz beträgt 35.000 EUR.

Rücklage: rund. 50.000.-- EUR Stand Mai

Das Gebäude und die Wohnung sind in einem hervorragendem Zustand, es sind keine besonderen Erhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Privatverkauf ohne Provision.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Ausstattung

Für einen Garagenplatz gibt es bereits ein Kaufanbot. Es besteht jedoch ein Vorkaufsrecht zur Wohnung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

IN NEUWALDEGG Endstelle Linie 43

Einkaufen: Lebensmittel SPAR Gourmet, Neuwaldegger Apotheke

Schule: AMAVIDA International Montessori School Vienna

Freizeit: Stadtwanderwege Wienerwald - Schloss Neuwaldegg - Weinberge - Heurige - Hanselteich - Mountainbiken - Kletterhalle - Sportzentrum Marswiese und der wunderbare Schwarzenbergpark

Infrastruktur:

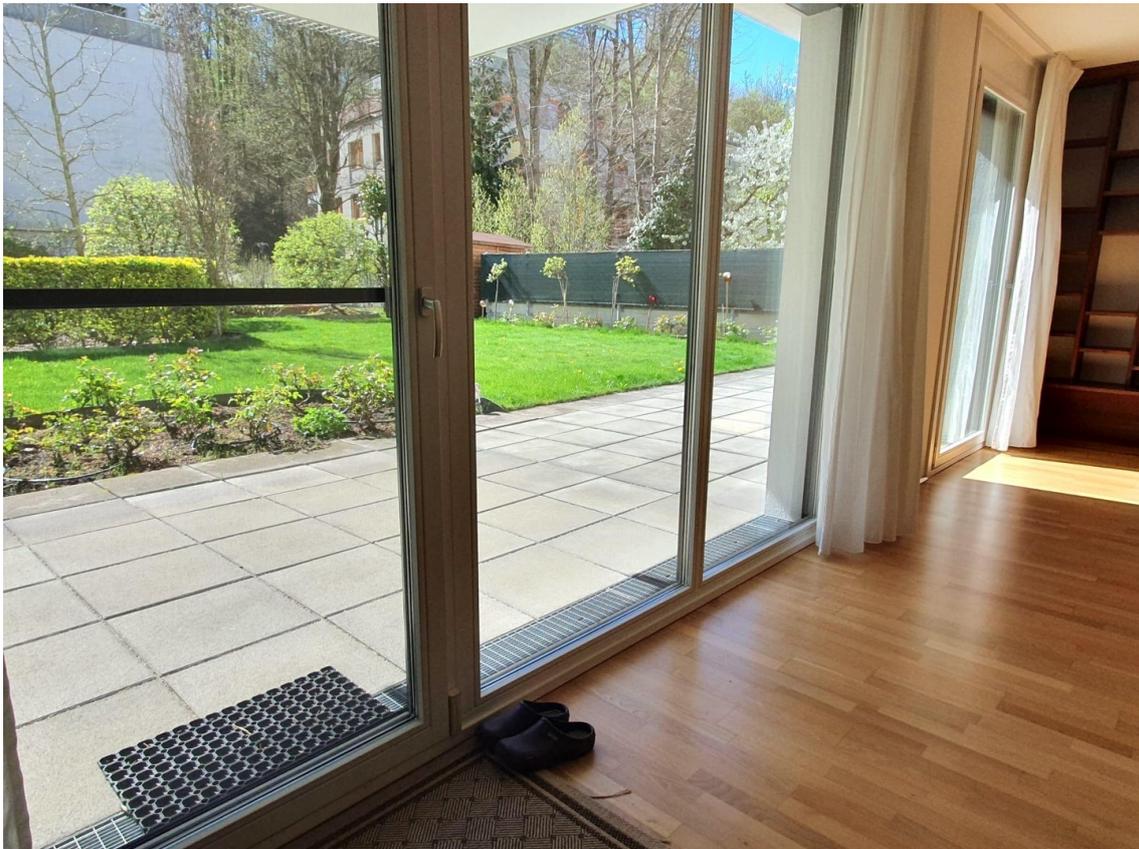
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



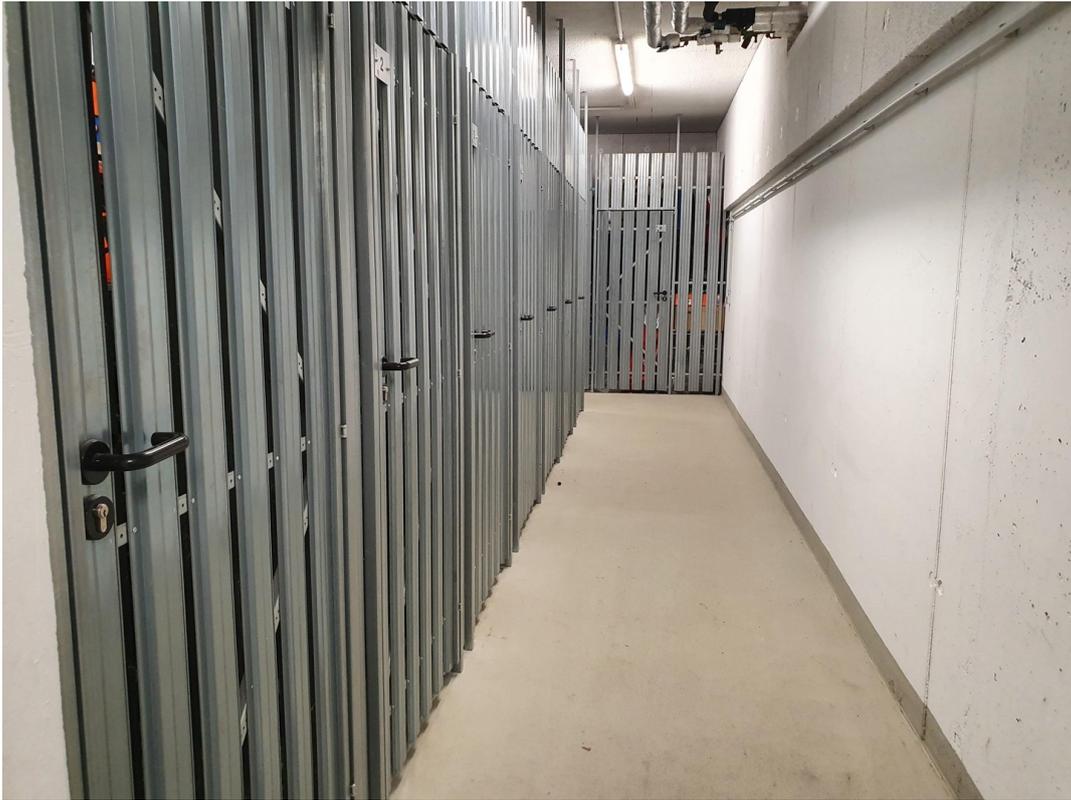
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

TOP 1/4 EG
4-ZIMMERWOHNUNG
 WNFL. 124,29 M²
 TERRASSE 43,97 M²
 EIGENGARTEN 217,14 M²



DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS- GEGENSTÄNDE - AUSGENOMMEN WÄSCHTISCHE, WC'S, BADEWÄNNE, DUSCHEN, DIENEN NUR ZUR ILLUSTRATION UND SIND NICHT AN LIEFERUNG ERHALTEN. DIE ANGEZEIGTE ANZAHL DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ENTNOHMEN WERDEN PLAN- UND KOTENANMERKUNGEN VORBEHALTEN.

WOHNHAUS
NEUWALDEGGEF

06. DEZEMBER 2012

