

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 9720

Einzugsbereite großzügige, gut geschnittene 5-Zimmer Wohnung mit 22 m² Terrasse in Nußdorf, 2 Bäder, Garage



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

01 595 21 80

+43 6609994999

office@brehm.at

Einzugsbereite großzügige, gut geschnittene 5-Zimmer Wohnung mit 22 m² Terrasse in Nußdorf, 2 Bäder, Garage



Lage

Das Haus liegt in Nussdorf, nahe Kahlenberger Straße

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine **5-Zimmer-Wohnung** im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk, eingebettet in einer charmanten, ruhigen **Wohnhausanlage im Winzerhausflair**.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines **in den 1980er Jahren** errichteten Gebäudes und bietet auf **129 m² großzügiges Wohnen**. Besonders hervorzuheben ist die **22 m² große Terrasse**, die in den ruhigen Innengarten der Anlage blickt.

Die Terrasse ist Nord-Ostseitig ausgerichtet. In der Früh gibt es Morgensonne, ansonsten lässt es sich bei heißen Temperaturen auch gut auf der Terrasse aushalten, da diese Mittags und Abends nicht der prallen Sonne ausgesetzt ist.

Im Wohnbereich gibt es einen **Kaminofen** mit Sichtfenster, der für ein angenehmes Raumklima sorgt und zur Atmosphäre der Wohnung passt. Die Ausrichtung des Wohnzimmers und zweier Zimmer ist nach Süden.

Zugang zur Wohnung:

Von der Wohnhausanlageneingangstüre gelangen sie in den stilvollen und ruhigen Innenhof. Wenige Treppenstufen führen Sie zur hellen 129 m² großen Wohnung.

RAUMAUFTeilUNG:

Vom verfliesen Vorraum mit angrenzendem Vorzimmer, Abstellraum und kleinem Zimmer (6 m²) sind **alle Räume in der Wohnung getrennt begehbar**. Das 30 m² große Wohnzimmer mit Kaminofen ist nach Süden ausgerichtet. Der angrenzende 12 m² Essbereich ist durch einen Türbogen erreichbar. Die Verbindung der beiden Räume mittels Türbogen kann aber bei Bedarf auch leicht wieder baulich geschlossen werden. Die geräumige, knapp 11 m² große gut ausgestattete Einbauküche verfügt über eine Terrassentüre ins Grüne. Die Wohnung verfügt über **zwei Bäder** (6 m² und 3 m²) und ein getrenntes WC. Das größere Bad verfügt über eine **Badewanne und ein Fenster**, das kleinere Bad über eine **Dusche**. Die zwei Zimmer am Ende des Flurs sind mit 18 m² und 16 m² sehr großzügig dimensioniert. Die 22 m² große Terrasse ist sowohl von der Küche als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich, was die gute Raumaufteilung nochmal unterstreicht.

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr guten und frisch ausgemalten Zustand** und ist daher einzugsbereit. Der **Parkettboden wurde frisch geschliffen** und versiegelt.

Garage: ein Garagenplatz (12 m²) ist im Kaufpreis inkludiert

Keller: ein Kellerabteil (7,7 m²) ist im Kaufpreis inkludiert

Bad 1: Waschbecken, Badewanne, Fenster

Bad 2: Bodentiefe Dusche, Waschbecken, WC

Gäste WC

Küche: Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr, Waschmaschine

Die Wohnung wird mittels Gasetagenheizung beheizt. Die Therme befindet sich im Abstellraum.

Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN

Im Haus befinden sich eine Waschküche und ein Trockenraum.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brehm Immobilien als Doppelmakler tätig ist.

LAGE

Die Lage im 19. Bezirk von Wien zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Sie wohnen in einer ruhigen Umgebung im Stadtteil Nußdorf, sind aber dennoch gut angebunden und haben zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Heurige, ein Shoppingcenter sowie Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und Schulen sind fußläufig oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Der D-Wagen, der einen zu den bekanntesten Orten Wiens führt, ist nur 5 Gehminuten entfernt. Der Bus 38a, der als Anbindung zur U4 und zum Kahlenberg dient, ist nur 9 Minuten entfernt. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der A22 und in ca. 30 Minuten am Flughafen Schwechat.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 129,02 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 150 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 7,7 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 22 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Garagenfläche:	ca. 12 m ²	Heizung:	Etagenheizung, Kamin
Etage:	1. Etage / Hochparterre	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	5	Bauart:	Neubau
Bäder:	2	Baujahr:	1982
WCs:	2	Ausrichtung:	Süden
Abstellräume:	1		
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	22.11.2030
Garagen:	1	HWB:	 116,4 kWh/m ² a
		fGEE:	 2,68

Ausstattung

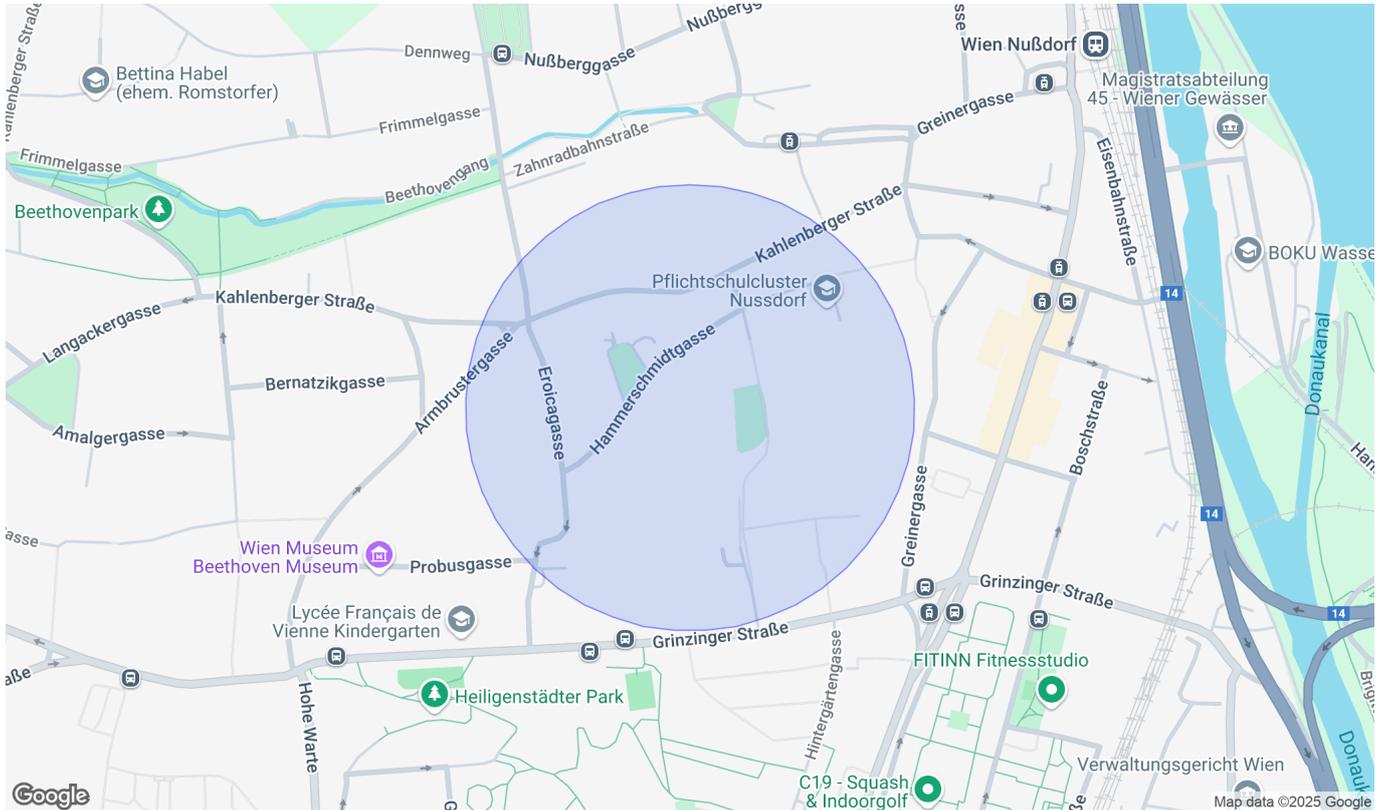
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Befeurung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Reparaturrücklage:	32.000,00 €
Betriebskosten:	242,39 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	231,39 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	24,24 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	498,02 €		

Lage

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap