

Wlassakstraße 45/1, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1434

PROVISIONSFREI + gratis Küche! **Erstbezug in Grünruhelage, 3 Zimmer** **mit Grünblick + 187 m² Eigengarten,** **Südterrasse**



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

+43 1 5952180

+43 6645445878

office@brehm.at

PROVISIONSFREI + gratis Küche! Erstbezug in Grünruhelage, 3 Zimmer mit Grünblick + 187 m² Eigengarten, Südterrasse



Lage

Das Wohnhaus mit nur 7 Wohnungen liegt in der Wlassakstraße 45, in bester Wohngegend im 13. Bezirk. In einer naturbelassenen Doppelallee in der Wlassakstraße sind die 2 Einbahngeführten Fahrbahnen durch einem 20 m breiten Parkähnlichem Grünstreifen mit Altbaumbestand getrennt.

Beschreibung

Die Richtung Wlassakstraße ausgerichteten Zimmer sehen aufgrund der erhöhten Lage in auf die Bäume der Allee. In 5 bis 10 Gehminuten sind das Naturschutzgebiet Lainzer Tiergarten sowie der Hörndlwald erreichbar.

Die ca. 70 m² große Wohnung befindet sich in **erhöhter Erdgeschosslage, 6 Meter von der Grundgrenze entfernt und ca. 2 m über dem Straßen- bzw. Gehsteigniveau**. (Siehe Rendering Straßenansicht). Alle Räume sind vom 7m² großen Vorraum zentral begehbar. Die **30m² große Wohn-Essküche** ist aufgrund der großen Fensterflächen **hell** und besitzt einen **Ausgang in den Garten**. Die große Fensterfläche im Wohnzimmer ist Richtung Doppelallee ausgerichtet. Die zwei Schlafzimmern (13,9m² und 12,3m²) haben beide Zugang zur 10,6 m² Terrasse und zum südseitigen Garten. Bad und WC sind getrennt. Der **ca. 187m² große Eigengarten** ist sowohl von den beiden Schlafzimmern als auch vom Wohnzimmer aus begehbar.

Ausstattung Top1:

Wohnräume: Parkettdielen

Nassräume: Fliesen, Badezimmer mit Fenster, Dusche, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, getrenntes WC mit Handwaschbecken und Fenster,

südseitige Terrasse, Eigengarten

Ausstattungs Highlights Wohnhaus:

- Fußbodenheizung (energiesparende Beheizung mit Luftwärmepumpe)
- 3-fach verglaste Holz-Alu Fenster
- Bodenbeläge: Landhausdielen Eiche bzw. hochwertige Fliesen
- Hauseigene Garagenplätze zusätzlich erwerbbar
- Elektrische Raffstores an allen Wohnungsfenstern
- Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse bzw. Balkon
- Videogegegensprechanlage
- Rollstuhlgerichte Liftanlage, Fahrradabstellraum, Kellerabteil

Öffentliche Verkehrsanbindung:

In wenigen Gehminuten ist die Straßenbahnstation Wolkersbergenstraße der Linie 62 zu erreichen, die Sie in knapp 40 Minuten zum Stadtzentrum (Kärntner Ring, Oper) führt. Weiters ist die U4 Station Ober St. Veit nur knapp 15 Minuten mit dem Bus der Linie 54B entfernt.

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte (Spar, Hofer), Apotheke, Bank, Schulen, Ärzte, sowie weitere zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 69,3 m²
Nutzfläche: ca. 256,17 m²
Gartenfläche: ca. 186,87 m²
Terrassenfläche: ca. 15,75 m²

Etage: EG / Gartenwohnung
Zimmer: 3
Bäder: 1
WCs: 1
Gärten: 1
Terrassen: 1

Nutzungsart: Wohnen
Beziehbar: 2018
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Mobiliar: Bad
Heizung: Fußbodenheizung

Bauart: Neubau
Zustand: Erstbezug
Baujahr: 2018
HWB:  25,7 kWh/m²a
fGEE:  0,91

Preisinformationen

Kaufpreis: auf Anfrage

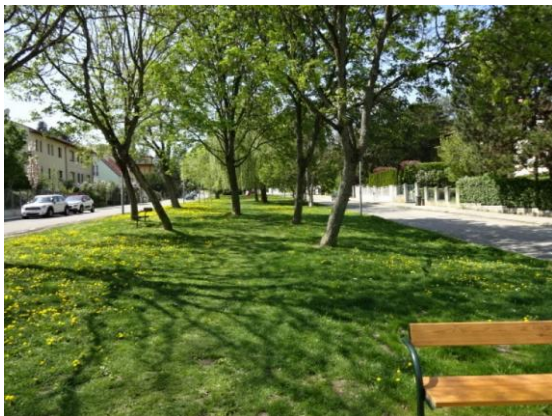
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Dusche, Garage, Luftwärmepumpe, Fahrradraum, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Außenliegender Sonnenschutz, Öffensbare Fenster, Toilette, Getrennte Toiletten, Massiv, Doppel- / Mehrfachverglasung

Weitere Fotos



Aussenansicht 4-2018



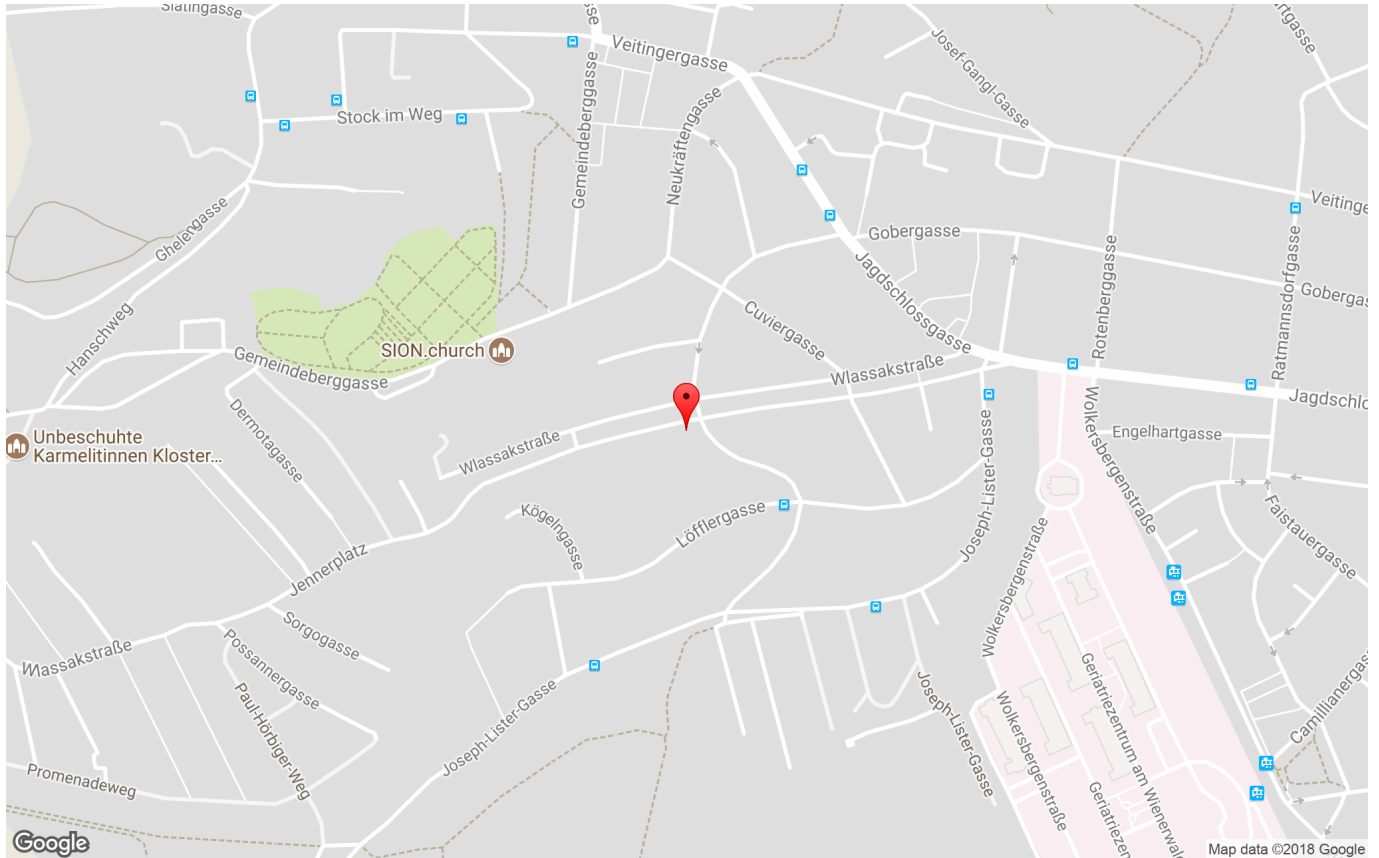
Allee



Lageplan

Lage

Wlassakstraße 45/1, 1130 Wien



Pläne



Pläne

