

Exposé

Wohnung in Wien

**Wunderschöne, sonnige und lichtdurchflutete 2-Zimmer
Neubau-Wohnung mit Garage | Nähe U1 Kagran**



Objekt-Nr. OM-425429

Wohnung

Verkauf: **318.000 €**

Ansprechpartner:
Anica

Attemsgasse
1220 Wien
Wien
Österreich

| | | | |
|---------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Baujahr | 2008 | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 5 | Schlafzimmer | 1 |
| Zimmer | 2,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 54,00 m² | Etage | 4. OG |
| Nutzfläche | 58,77 m² | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Heizung | Etagenheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung wurde 2008 errichtet und befindet sich wenige Minuten Fußweg von der U1 Kagran entfernt. Das Objekt ist in einem sehr gepflegtem Zustand. Auf großzügigen 58,7 Quadratmetern Gesamtnutzfläche, kommen die zwei einzeln zu begehenden Räume mit dem vorgelagerten Balkon mit einer Fläche von 6 Quadratmetern richtig zur Geltung.

Der Ausblick im 4. Stockwerk ist ins Grüne. Die zeitlos und modern gestaltete Küche ist offen hin zum Wohnraum angelegt, sie verbleibt vollständig und mit allen Geräten ausgestattet in der Wohnung. Die Einrichtung des Badezimmers, des Vorzimmers und Teile der Wohnzimmer-Einrichtung verbleiben ebenfalls in der Wohnung. Der Zustand ist auch als sehr gepflegt zu bezeichnen. Das gesamte Wohnhaus wurde mit zeitgemäßen Baumaterialien errichtet. Zum angenehmen Raumklima tragen auch die Ost-West Ausrichtung bei, wodurch man stets gut durchlüften kann.

Gliederung der Immobilie:

Vorraum

Abstellraum

separates WC

Wohnraum mit offener Küche

Schlafzimmer mit begehrter Garderobe

Badezimmer mit Badewanne

Loggia/Balkon

Kellerraum

(OPTION: Garagenplatz kann gegen Aufpreis erworben werden)

Ausstattung

Es ist auch ein Garagenplatz direkt im Haus in der Tiefgarage vorhanden und kann gegen Aufpreis erworben werden, muss aber nicht! Dieser kann entweder erworben oder gemietet werden.

Kein Pachtgrund, sondern Eigengrund.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Der Standort der Wohnung - in der Attemsgasse - ist sowohl mit dem Auto als auch insbesondere öffentlich sehr gut erreichbar. Die Hauptverkehrsader ist hier die Wagramerstraße über die man rasch zur Donauufer-Autobahn gelangt.

Nahe gelegen sind:

>> U1 Kagran

>> Donauzentrum

>> Steffl-Arena

>> Alte Donau als Naherholungsgebiet

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 98,40 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Plan

