

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wien

Schöne Gartenwohnung in großzügiger moderner Anlage



Objekt-Nr. OM-439221

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Hladky

Sagedergasse 21A/5/2
1120 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2017	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,20 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere schöne 3-Zimmer Gartenwohnung in Meidling-Altmannsdorf.

Die Wohnung bietet:

- Wohnfläche: 93,2 m²
- Loggia: 10,4 m²
- Garten: 143,7 m²
- Einlagerungsraum: 2,7 m²
- Garagenplatz

Garten und Loggia sind nach Westen ausgerichtet und blicken in den ruhigen großzügig angelegten Innenhof der Anlage.

Besonderheiten unserer Wohnung:

- Praktischer Grundriss mit viel Stauraum
- Zugang zum Garten aus allen Aufenthaltsräumen, auch direkt aus der Küche
- Nutzbare Gemeinschaftsdachterrasse im 7. Stock mit Aussicht auf Wienerwald und Anninger

Ausstattung

Bonus-Ausstattung:

- Markise im Bereich der Loggia
- Begehbarer Schrankraum
- Einbau-Markenküche mit Natursteinplatte
- Gartentüre zum Weg und zwei Wasserhähne im Garten (bei Küche und Wohnzimmer)
- Naschgarten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Eigentümergemeinschaft klagt derzeit den Bauträger auf Behebung diverser Ausführungs-Mängel in den Allgemeinbereichen der Anlage, daher sind die Betriebskosten derzeit höher als üblich.

Ein zusätzlicher Einlagerungsraum mit ca. 10m² im Keller wurde von uns angemietet. Der Mietvertrag kann bei Interesse übernommen werden.

Lage

Die Wohnhausanlage ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die S-Bahn-Station Hetzendorf und die U6-Station Schöpfwerk sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Noch näher liegen die Busstationen "Sagedergasse" der Linien 16A und 64B. Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Hofer, Spar etc.) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Autobahnzubringer bei der Kreuzung Altmannsdorferstraße/Sagedergasse bietet direkten Anschluss an die Südosttangente und die Südautobahn.

In der Anlage befindet sich ein Kindergarten.

Großzügige Parkanlagen bei Alt-Erlaa und entlang der Liesing sind zu Fuß erreichbar.

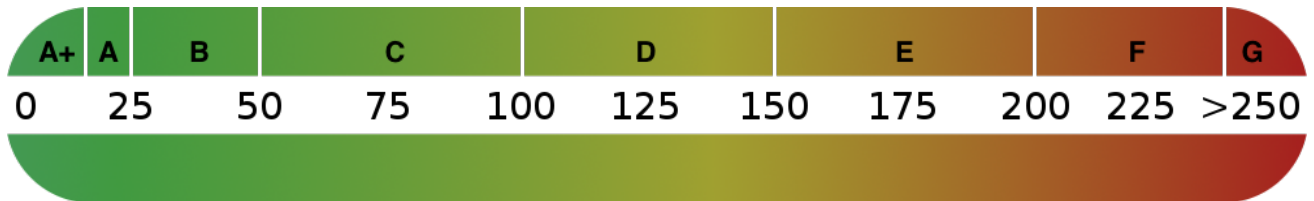
Es gibt ein großartiges Angebot an Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Umgebung. Z.B. Tennisclub, Fitnesscenter, Sporthalle, ...

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer und Schrankraum



Garten Blick nach Süden

Exposé - Galerie



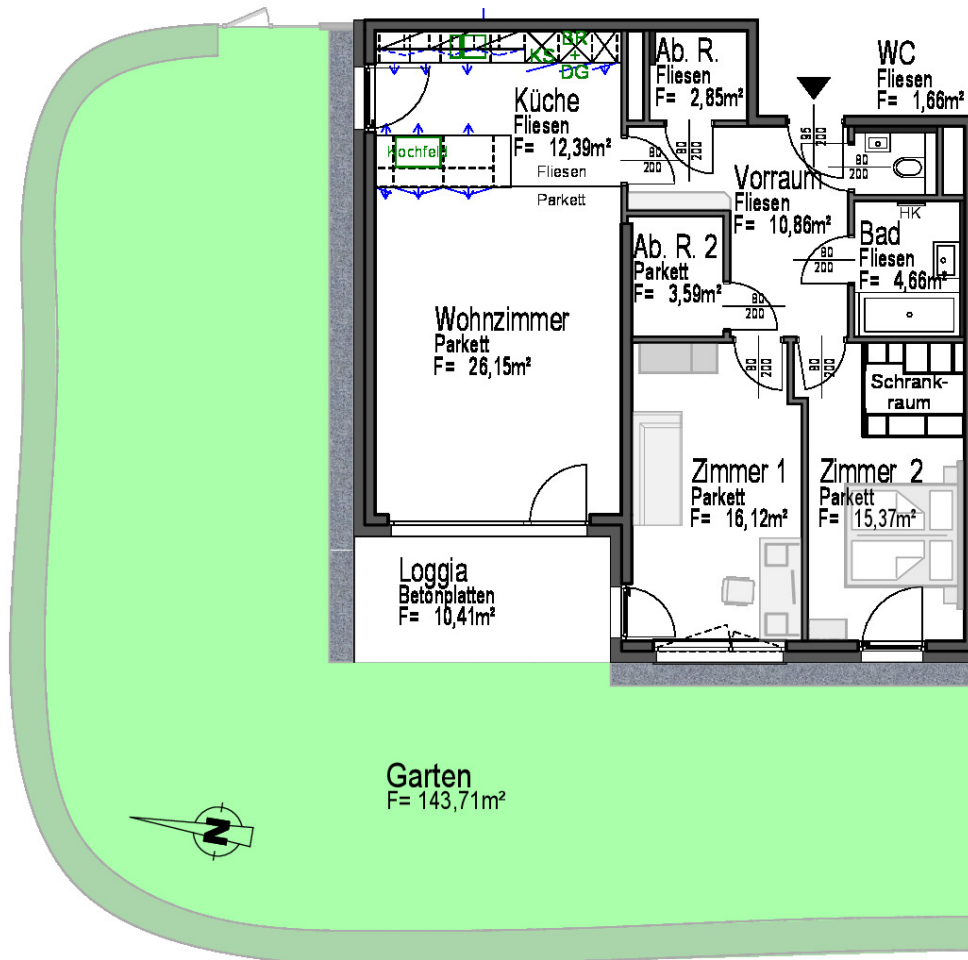
Garten Blick nach Nord-Westen



Garten Blick nach Osten

Exposé - Grundrisse

Erdgeschosswohnung: Sagedergasse 21A/5/2
M 1:100



Raumliste		
Ab. R.	2.85 m²	
Ab. R. 2	3.59 m²	
Bad	4.66 m²	
Küche	12.39 m²	
Loggia	10.41 m²	
WC	1.66 m²	
Wohnzimmer	26.15 m²	
Zimmer 2	15.37 m²	
Zimmer 1	16.12 m²	93.20 m²