EIN HEIM ZUM WOHLFÜHLEN - LIEBENSWÜRDIGE ARCHITEKTUR MIT AUSZERGEWÖHNLICHER RAUMPLANUNG

. . . provisionsfreies Angebot für Jungfamilien, inklusive Garagenplatz

Das Konzept der Raumanordnung ist erfüllt von zeitgeistlichem Bedarf - geringe Grundfläche, mit Erhalt höchster Lebensqualität und gleichzeitigem Bedacht auf persönliche Bedürfnisse.

Der Werdegang - vom klassischen 2 Zimmerapartment mit Küche, hin zum räumlichen Wunderwerk (ich habe lange überlegt, keine andere Formulierung wäre treffender) geschah genau wegen dieser Bedürfnisse. Die praktische Umsetzung ermöglicht nun ein Homeoffice oder einer kleinen Familie eine Wohnoase ohne jeglichen Verzicht.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

weitere Informationen
Hören Sie sich das sagen:
Noch, . . . sind wir ja zu Zweit. Wir wünschen uns eine Wohnung, in der wir uns - auch später, als kleine Familie, so richtig wohlfühlen können. Die Außenfläche muss Platz für viele Freunde haben, die Fensterflächen sollen so richtig groß, die Ausstattung jedenfalls überdurchschnittlich sein.

Dann sind Sie hier auf dem besten Weg.

Raumangebot und Ausrichtung
Das ehemalige Schlafzimmer gestattet, jeden Traum in die Tat umzusetzen. Durch genial durchdachte Planänderung und dem Einsatz einer - looks like a . . . Wand - Schiebetüre, wurde anderorts das gemütliche Schlafgemach geschaffen (die 3D Visualisierung zeigt die Situation eindrucksvoll).

Aus dem hohen (5) Stock, erlaubt die riesige Fensterfront (von Wohnraum und Küche) den wohltuenden Blick ins nordseitige Grün. Die angrenzende, geschützte Loggia ist über viele Monate das verlängerte Wohnzimmer.

Ausstattung bis Zustand
Die relativ junge Anlage wurde erst vor knapp 10 Jahren den neuen Bewohnern übergeben. Das Gebäude ist in angemessen gutem Erhaltungszustand. Die Fenster sind 2-fach verglast, Fernwärme sorgt für angenehmes Raumklima.

Die Wohnung wurde sehr gepflegt unterhalten, obendrein wurden ihr während der Jahre viele Verbesserungs- und Verschönerungsarbeiten zuteil. In Verbindung mit der Verbessesrung des Grundrisses wurde der einfache Laminat entfernt und durch einen hochwertigen Parkettboden ersetzt. Im Kaufpreis inkludiert ist die moderne, sehr gepflegte, EINBAUKÜCHE.

Das neutrale Badezimmer ist mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss und ausreichend Platz für Utensilien finden sich ebenso dort. Die Toilette ist getrennt, und mit einem Handwaschbecken versehen.
Die beinahe unsichtbar integrierten Einbauschränke im Vorzimmerbereich bieten Stauraum von angemessener Größe.

Die Höhe der angesparten Rücklage - sowie die monatlichen Kosten werden nachgereicht.

Der Energieausweis
Energieausweis aus 06-2009
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 36,04, Klasse (Werte von A++ bis G): B

Besonderheiten
TIEFGARAGENPLATZ IST IM KAUFPREIS INKLUDIERT. Da auch die Provision (Käufer) beim Kauf dieser Immobilie entfällt, können hier 3,6 Prozent an Nebenkosten eingespart werden.

Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4307
Ort:	1230 Wien
Nähe:	Liesing/Riverside
Wohnfläche:	55m²
Nutzfläche:	64m²
Loggia:	9m²
Zimmer:	2
zentral begehbar:	2
Bäder:	1
WCs:	1
KFZ:	ja
Keller:	ja
Kaufpreis:	EUR 255.000
Vermittlungshonorar:	provisionsfrei für Käufer
verfügbar:	nach Vereinbarung
Zustand Objekt:	sehr gut
Baujahr:	2009
Zustand Haus:	sehr gut
Stockwerk:	5. Geschoss
Himmelsrichtung:	Norden
HWB-Wert:	36,04kWh/m²a
HWB-Klasse:	B
Lage:	Stadtlage, Grünblick
Lärmbelästigung:	Ruhelage
Verkehrsanbindung:	Autobus, Bahnlinien

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Liesing, Breitenfurter Straße 378, Stiege 4, 5. Stock. Das schlangenförmige Gebäude (Anlage mit mehreren Einheiten), profitiert durch die prädestinierte Lage innerhalb des Beszirks. Praktisch vor der Türe und doch abseits vom Getümmel - das Frühstückssemmerl oder auch das größere Einkaufsvergnügen - es steht ohne weiteren Zeitaufwand bereit.

Öffentliche Linien in der Nähe:
Bahnhof Liesing mit Bus und Bahnlinien in alle Richtungen erlauben Flexibilität auch einmal ohne Auto.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1% des Kaufpreises.
Vertragserrichtung: 2.500,- Euro (inkl. Ust) plus Barauslagen.
Maklerhonorar: 0% - Käufer bezahlt keine Provision.

Willkommen bei FELIX - wir nehmen uns viel Zeit für Sie!

Fotos zu Immobilie 21 4307

EIN HEIM ZUM WOHLFÜHLEN - LIEBENSWÜRDIGE ARCHITEKTUR MIT AUSZERGEWÖHNLICHER RAUMPLANUNG









F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4307



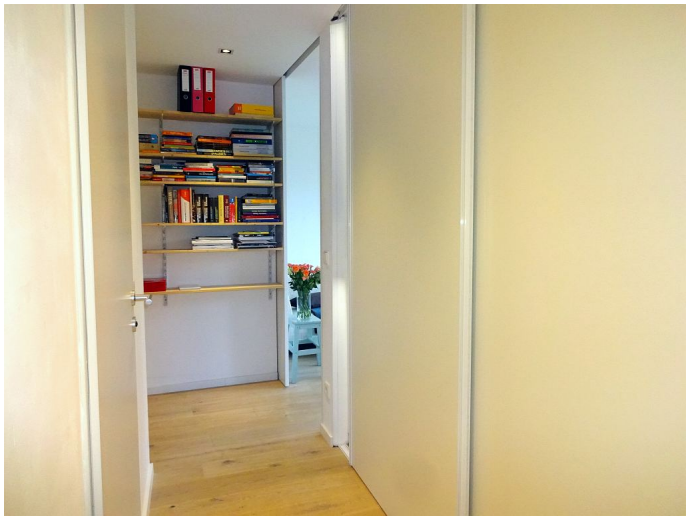






F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4307









F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4307



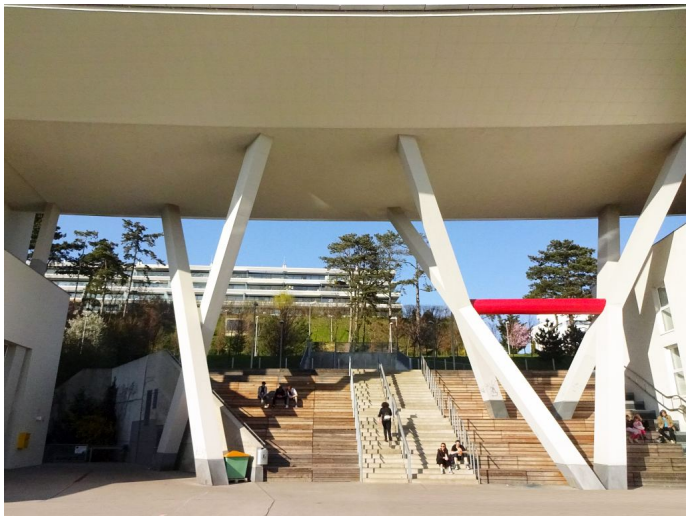
www.felix.immobilien +43 664 857 757 1 ON 21 4307







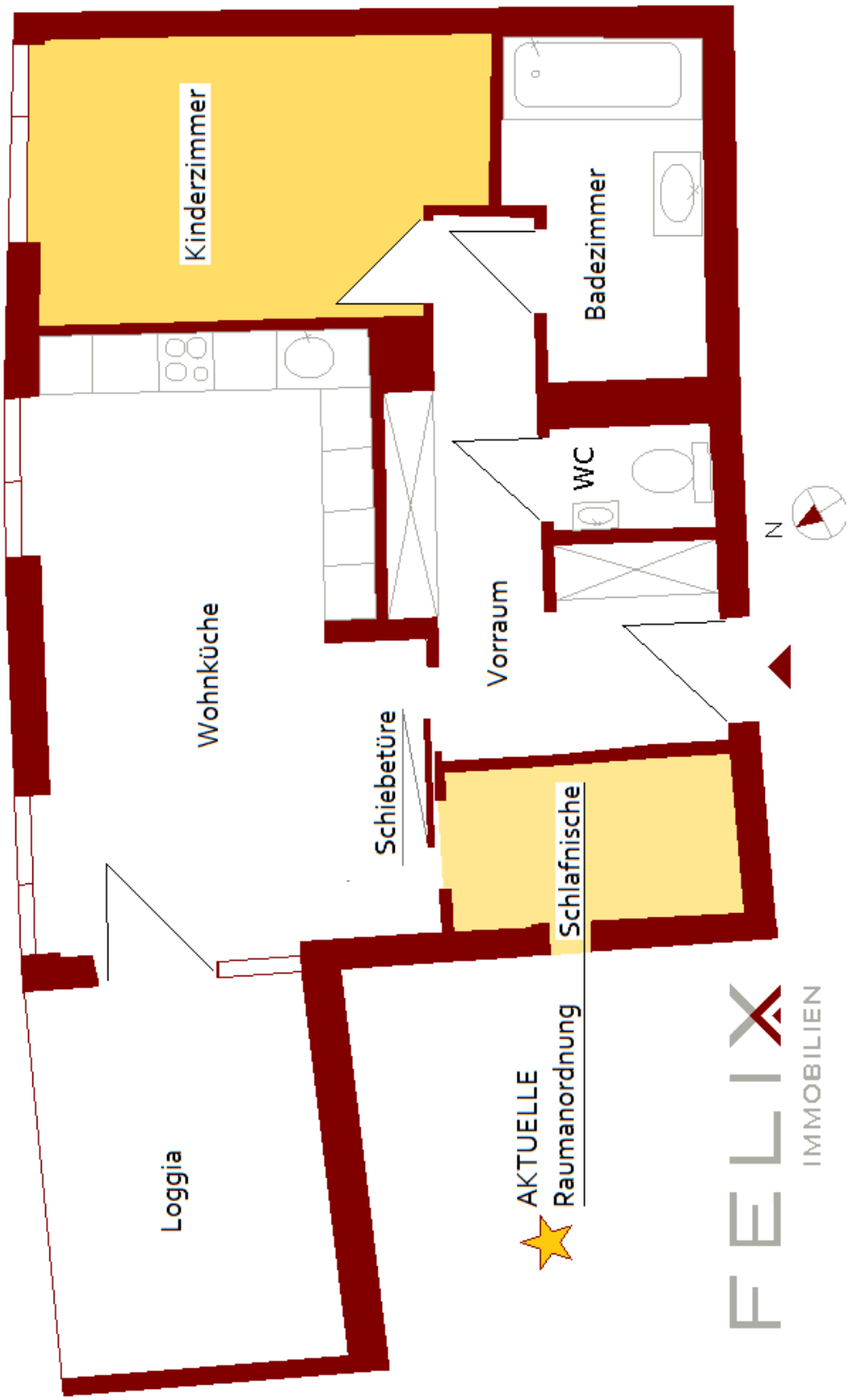




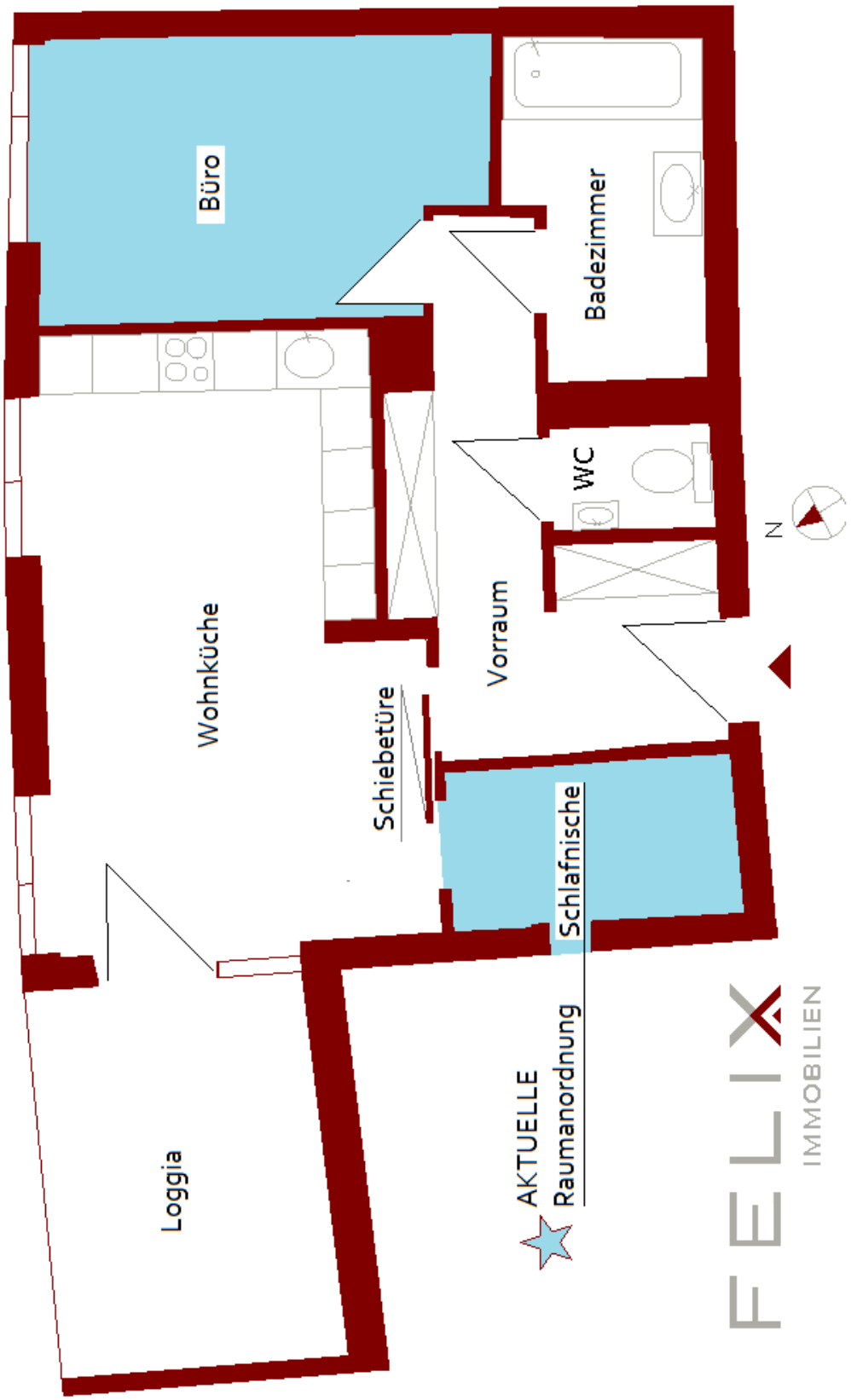




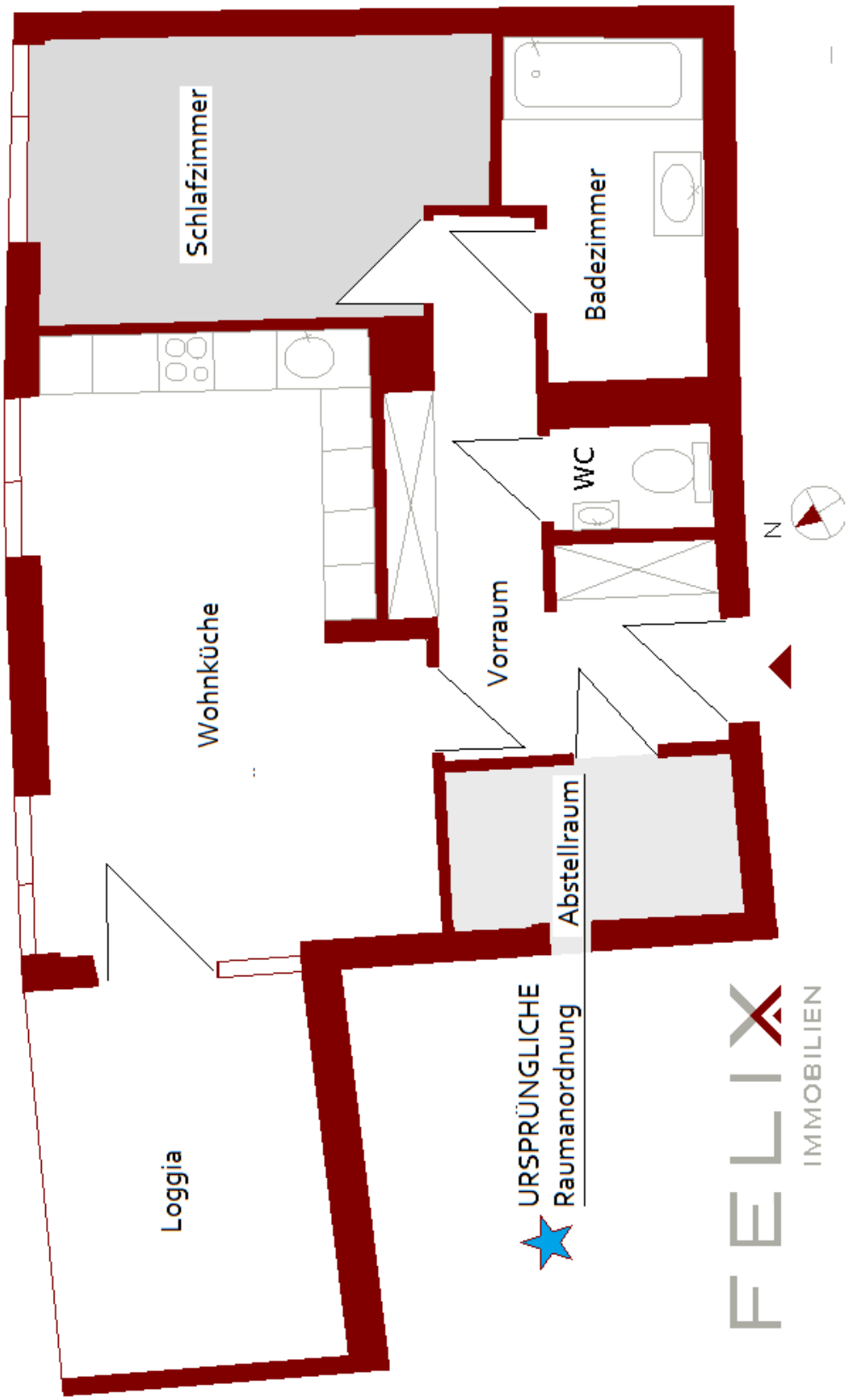
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4307



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4307



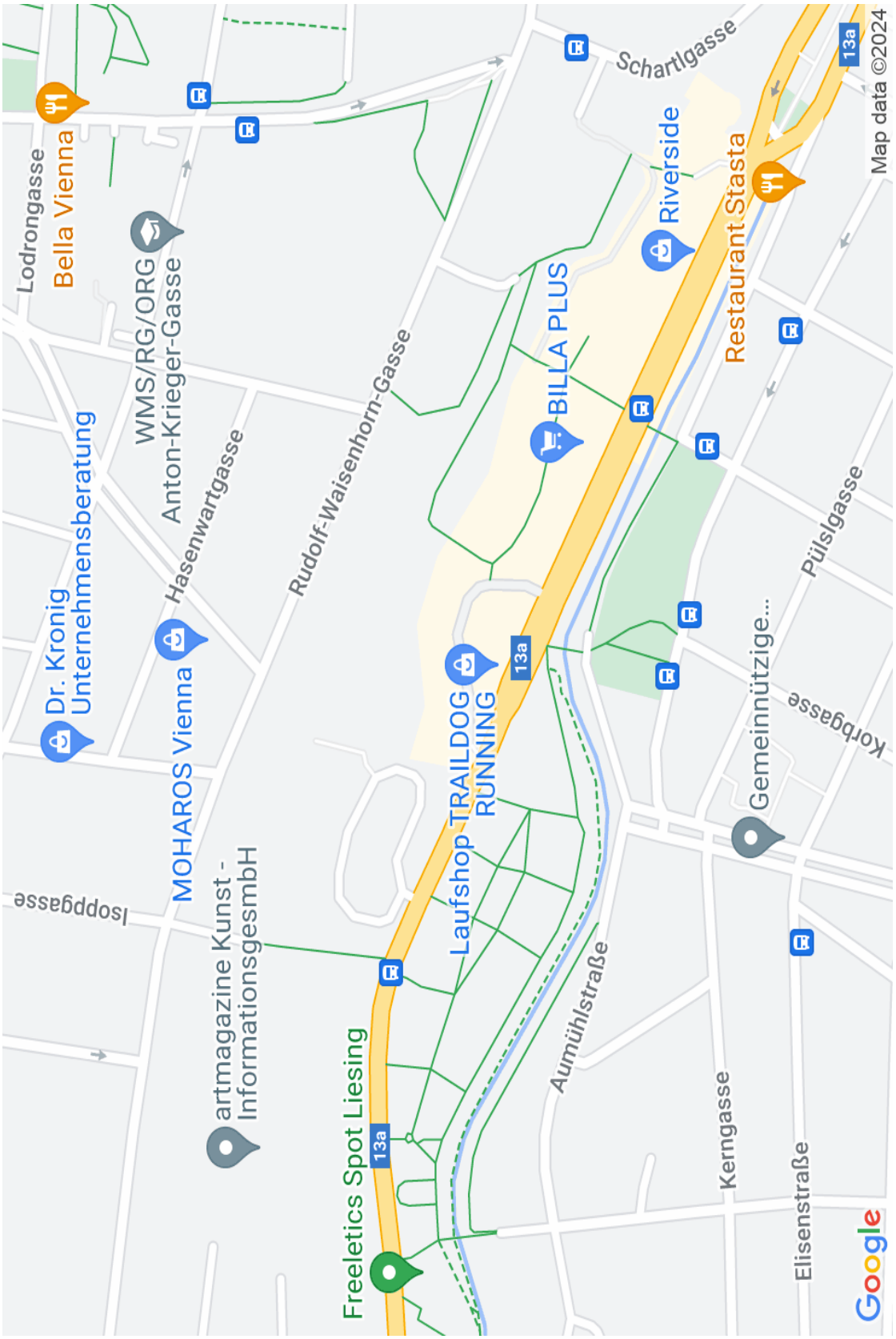
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4307



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4307

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4307

EIN HEIM ZUM WOHLFÜHLEN - LIEBENSWÜRDIGE ARCHITEKTUR MIT AUSZERGEWÖHNLICHER RAUMPLANUNG



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4307