

Familienfreundliche 4-Zimmerwohnung mit 150m² Eigengarten | absolute Ruhelage | bezugsfertig inkl. Küche!

1210 Wien, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: LO15_7D_02



Wohnfläche ca.: **77,79 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **537.700 EUR**



Familienfreundliche 4-Zimmerwohnung mit 150m² Eigengarten | absolute Ruhelage | bezugsfertig inkl. Küche!

Objekt ID	LO15_7D_02
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Loschmidtgasse 15 1210 Wien Wien
Wohnungsnummer	2
Wohnfläche ca.	77,79 m ²
Freifläche ca.	178,69 m ²
Kellerfläche ca.	3,43 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	28,74 m ²
Gartenfläche ca.	149,95 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	30.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	BEZUGSFERTIG
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Barrierefrei, Fahrradraum, Garten, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug, Räume veränderbar, Rollstuhlgerect, Seniorengerecht, Separates WC, Terrasse
Kaufpreis	537.700 EUR



Objektbeschreibung

Modernes Wohngefühl umgeben von Einfamilienhäusern, in einer kaum befahrenen Zufahrtsstraße, hier kann man zur Ruhe kommen und der Hektik der Stadt entkommen.

Doch auch für die schnelle Verbindung in die Stadt, ist mit der Straßenbahnlinie 30+31 in unmittelbarer Umgebung gesorgt.

Die Wohnung ist auch perfekt für Anleger geeignet, die nach einer soliden Investition suchen. Verpassen Sie nicht Ihre Chance! Anlegerpreis: € 478.553,-

Die moderne Wohnung liegt komplett hofseitig und verfügt über 4 Zimmer sowie einen großzügigen Eigengarten mit ca. 150m².

Alle 3 Zimmer verfügen über einen Ausgang in den Garten. Auch die Wohnküche (Küche ist bereits im Kaufpreis inkludiert!) hat einen direkten Zugang zum Garten und der gemütlichen Terrasse mit idyllischem Grünblick.

Über den zentralen Gang gelangt man ebenso in den Abstellraum, das WC und das geräumige Badezimmer mit Badewanne.

Unter folgendem Link gelangen Sie zu dem virtuellen Rundgang:
<https://my.matterport.com/show/?m=qgbK8UUGnBz>

Vereinbaren Sie gleich einen unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort unter +43 664 286 79 35 !

Ausstattung

- + Küche ist bereits inkludiert!
- + sonniger Eigengarten und Terrasse mit Blick ins Grüne
- + Fahrradabstellraum
- + Kinderwagenabstellfläche
- + Tiefgarage
- + Kellerabteil
- + Fußbodenheizung über Zentralheizung
- + Vorbereitung der Klimaanlage in allen Räumen
- + Aufzug
- + Wasseranschluss auf den Außenflächen
- + Sicherheitstüren der Klasse WK3 mit fünffach Verriegelung
- + Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- + elektrische Außenjalousie
- + Parkett in Eiche Landhausdielen
- + Hochwertiges Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- + Badezimmer mit Badewanne
- + Handtuchheizung im Badezimmer
- + ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich um € 30.000,- erworben werden



Lage

Der Neubau mit insgesamt 17 Wohnungen liegt in einer ruhigen Seitengasse (Loschmidgasse 15) in der sich hauptsächlich Einfamilienhäuser befinden. In der Straße darf nicht geparkt werden und die Zufahrt ist nur für Anrainer gestattet, daraus resultiert eine ausgezeichnete Wohnqualität.

Die Straßenbahnhaltstelle und Bushaltstelle "Carabelligasse" (Linie 30 und 31) liegen nur 2 und 4 Gehminuten entfernt. Von dort aus gelangen Sie in wenigen Minuten zum Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf, wo neben der U6, auch mehrere Straßenbahnen, Busse und auch die S-Bahn eine Haltestelle haben.

Mit den Straßenbahnen 30 und 31 können Sie auch gemütlich von der "Carabelligasse" direkt in die Innenstadt zum Schottenring fahren.





Top-2-03142024_135521



Top-2-03142024_135223



Top-2-03142024_135257



Top-2-03142024_134632



Top-2-03142024_134742



Top-2-03142024_134801





Top-2-03142024_135017



Top-2-03142024_134614



Top-2-03142024_134654



Top-2-Bathroom



Top-2-03142024_134544



Grundriss

Grundriss Top 02



LO15 - Schöner Leben im Norden Wiens 1210 Wien, Loschmidgasse 15-17



SIEBEN DÖRFER
IMMOBILIEN

TOP 2

Lage	EG
Zimmer	4
Vorraum	13,54 m ²
Wohnen	18,70 m ²
Zimmer	12,42 m ²
Bad	5,43 m ²
AR	1,21 m ²
WC	1,66 m ²
Zimmer	12,00 m ²
Zimmer	10,44 m ²

Wohnnutzfläche	77,79 m ²
Terrasse	28,74 m ²
Garten	150,26 m ²

**IHRE ZUKUNFT
HAT EIN ZUHAUSE**

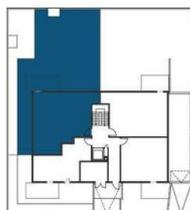
Ihr Ansprechpartner

Sieben Dörfer Immobilien
Marc-Aurel-Straße 4/16
1010 Wien

Email: office@7doerfer.at
Telefon: +43 1 939 29 29



ANSICHT NORD



ÜBERSICHTSPLAN



WOHNUNGSGRUNDRISS



Die angegebenen Maße sind Zirkawerte. Maßabweichungen bis zu 3% der Gesamfläche, sowie technisch erforderliche Änderungen sind möglich. Eingetragene Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Sanitär-richtung ist sinnbildlich zu verstehen, die Ausstattung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

