

# Ihr Zuhause zum Wohlfühlen | 3-Zimmerwohnung mit Eigengarten | Ruhelage mit hervorragender Anbindung

1210 Wien, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: LO15\_7D\_03



Wohnfläche ca.: **63,91 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **447.000 EUR**



# Ihr Zuhause zum Wohlfühlen | 3-Zimmerwohnung mit Eigengarten | Ruhelage mit hervorragender Anbindung

Objekt ID	LO15_7D_03
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Loschmidtgasse 15 1210 Wien Wien
Wohnungsnummer	3
Wohnfläche ca.	63,91 m <sup>2</sup>
Freifläche ca.	197,55 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	3,54 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	15,85 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	181,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
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	Barrierefrei, Dusche, Fahrradraum, Garten, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Parkettboden, Personenaufzug, Räume veränderbar, Rollstuhlgerecht, Seniorengerecht, Separates WC, Terrasse
Kaufpreis	447.000 EUR



## Objektbeschreibung

Im 21. Wiener Gemeindebezirk liegt dieses moderne Wohnprojekt. Die Loschmidtgasse 15 ist umgeben von Einfamilienhäusern, in einer kaum Zufahrtsstraße, kann man hier zur Ruhe kommen und der Hektik der Stadt entkommen.

Doch auch für die schnelle Verbindung in die Stadt, ist mit der Straßenbahn (Linie 30 & 31) in unmittelbarer Umgebung gesorgt.

Mit der guten Verbindungen und einer ruhigen Lage ist dies ein großartiges Zuhause.

Die 17 Wohnungen sind bereits fertiggestellt und bezugsfertig!

Verpassen Sie nicht Ihre Chance!

Diese moderne Gartenwohnung verfügt über drei Zimmer und einen großen Eigengarten. Über den geräumigen Vorraum gelangt man zum Badzimmer mit Badewanne und einer getrennten Toilette.

Das Schlafzimmer verfügt über eine große Balkontüre, durch welche eine angenehme Lichtstimmung geschaffen wird. Das Schlafzimmer hat einen begehbaren Kleiderschrank und ausreichend Platz für ein großes Doppelbett.

Im zweiten Schlafzimmer kann man ein gemütliches Kinderzimmer oder einen schönen Platz zum Arbeiten schaffen.

Im offenen Wohnzimmer befinden sich die moderne Küche und der Wohnbereich. Über das Wohnzimmer gelangt man ebenso in den Garten mit der einladende Terrasse.

## Ausstattung

- + die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis inkludiert!
- + sonniger Eigengarten und Terrasse und 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
- + automatisches Beschattungssystem
- + Parkett in Eiche Landhausdiele
- + Hochwertiges Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- + Bodenebene Duschen und gemütliche Badewannen
- + Handtuchheizung im Badezimmer
- + ein Tiefgaragenplatz kann um € 30.000,- separat erworben werden

## Sonstiges

Der Neubau mit insgesamt 17 Wohnungen liegt in einer ruhigen Seitengasse 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 Straßenbahnhaltestelle und Bushaltestelle "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.



# Lage





Top-3-03142024\_133908



Top-3-10022023\_145012



Top-3-03142024\_134101



Top-3-03142024\_134000



Top-3-03142024\_134040



Top-3-03142024\_134213





Top-3-Bedroom



Top-3-10022023\_145037



Foto 11.01.23, 11 28 01



Foto 01.06.23, 14 35 21



# Grundriss

## Grundriss TOP 3 - LO15



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



#### TOP 3

Lage EG  
Zimmer 3

Vorraum 8,63 m<sup>2</sup>  
Wohnen 22,33 m<sup>2</sup>  
Zimmer 13,49 m<sup>2</sup>  
Bad 4,28 m<sup>2</sup>  
SR 2,46 m<sup>2</sup>  
WC 2,04 m<sup>2</sup>  
Zimmer 10,68 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 63,91 m<sup>2</sup>  
Terrasse 15,85 m<sup>2</sup>  
Garten 183,84 m<sup>2</sup>

**IHRE ZUKUNFT  
HAT EIN ZUHAUSE**

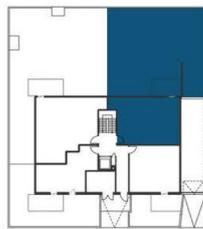
#### Ihr Ansprechpartner

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 Gesamtläche, 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.

