



Schmusi-Busi!

1220 Wien, Österreich

Nähe: Hirschstetten



Eckdaten Objektnummer 938

Wohnfläche: ca. 83 m²

Kellerfläche: ca. 7 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2003

Heizung: Etagenheizung

Stockwerk: Maisonette

Zustand: gepflegt

Zimmer: 3

Terrasse: 1 (ca. 5 m²)

Stellplatz: 1

Bad: 1

WC: 1

Kaufpreis:

319.000,00 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 07.02.2031

Heizwärmebedarf:  86,1 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

Mobil: +43 664 22 98 981

Telefon: +43 2243 214 06

Fax: +43 2243 214 06 10

E-Mail: d.deutsch@remax-magic.at



Detailbeschreibung

In einem verträumten Teil des 22. Bezirks, dort, wo die pulsierende Stadt allmählich in sanfte, ländliche Gefilde übergeht, liegt eine ganz spezielle Wohnung, die wie ein kleines privates Paradies wirkt.

Der Wohnkomplex ist zweigeteilt, Ihr zukünftiges Heim liegt an der Vorderfront, wo nur noch zwei andere Wohnungen verborgen sind. Garantiert können Sie hier tun und lassen was Sie möchten, direkte Nachbarn sind hier nicht zu finden, somit gibt's auch keine Störungen von außerhalb.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Stock. Schnell im Vorzimmer die Garderobe abgelegt, wandert der Blick vorbei am Badezimmer mit Badewanne und WC, bereits geradeaus ins Wohnzimmer, das sich als absoluter Gemütlichkeits-Hotspot herausstellt. Mit kuscheligen Kissen und Decken, die förmlich nach Relaxen schreien, ist dieser Raum wie eine Umarmung nach einem langen Tag.

Die Seite mit den Dachschrägen verleiht dem Wohnzimmer eine besonders heimelige Note und beherbergt den charmanten Essplatz. Damit ist auch die Verbindung in die Küche garantiert.

Die Küche - schlank, aber keinesfalls mager – mit Dachflächenfenstern, die so hoch hinaus wollen, dass sie beinahe den Sternen Hallo sagen können. Außergewöhnlich wie ansprechend.

Gleichzeitig öffnet sich auf der anderen Seite des Wohnzimmers der Raum, da hier über eine elegante Wendeltreppe die Galerie erreicht wird. Die offene Gestaltung verleiht dem Wohnzimmer eine luftige Dimension und schafft eine harmonische Verbindung zwischen den Ebenen.

Mit Ihrer Offenheit und dem über dem Wohnzimmer schwebenden Charakter wird die Galerie, wie ein ausgebauter Dachboden, mit ca. 27m² zu einer Leinwand für persönliche Träume und Vorstellungen. Ob als Schlafzimmer, als verborgener Schatz dieses einzigartigen Zuhauses, als luftiges Refugium über den Wolken des Wohnzimmers. Ob als Homeoffice, wo eine Arbeitsatmosphäre vorherrscht, die den Alltag in eine künstlerische Sphäre hebt. Ganz gleich, wofür sie letztendlich verwendet wird, die Galerie wird zu einem einzigartigen Teil des Lebensraums, der stets für Überraschungen bereit ist.

Die Terrasse nicht riesig, aber trotzdem ein wahrer Blickfang zumal man auch gemütlich von der Couch ins Freie blicken kann. Die großen Fensterflächen bringen viel Licht herein, der Blick in die Gärten und in den blauen Himmel ist eine perfekte Kombi für gute Laune.

Und als letztes noch das Schlafzimmer, kuschelig wie alles, verspricht es eine Ruhe, die selbst Schafe neidisch macht.

Das Wohnvergnügen spiegelt sich auch beim Abstellplatz fürs Auto wieder, welches ebenso ansprechend, wie es seine Fahrer zuhause haben, in der freien Natur einen hübschen Abstellplatz beherbergt.

Die Natur ringsum lädt förmlich zu ausgedehnten Spaziergängen ein und der Hirschstettner Badeteich, mit all seinen Vorzügen, ist bequem zu Fuß erreichbar.

In diesem Heim verschmelzen städtischer Komfort und ländliche Idylle zu einer gelungenen Symbiose, die den Bewohnern die verdiente Geborgenheit jederzeit mit einem Time-Out im eigenen Stil beschert.

Tauchen Sie ein und lassen Sie sich überraschen.

Machen Sie sich ein Bild und uns ein Angebot.

Anmeldungen werden ab sofort von Frau Annika Niedl unter 02243 21406 oder a.niedl@remax-magic.at



angenommen.

Die Wohnung wird mit unserem Digitalen Angebotsverfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar – die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien.

Mehr Informationen finden Sie unter:

[DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird. Daher kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

Richtpreis: € 319.000,--

Ausstattung

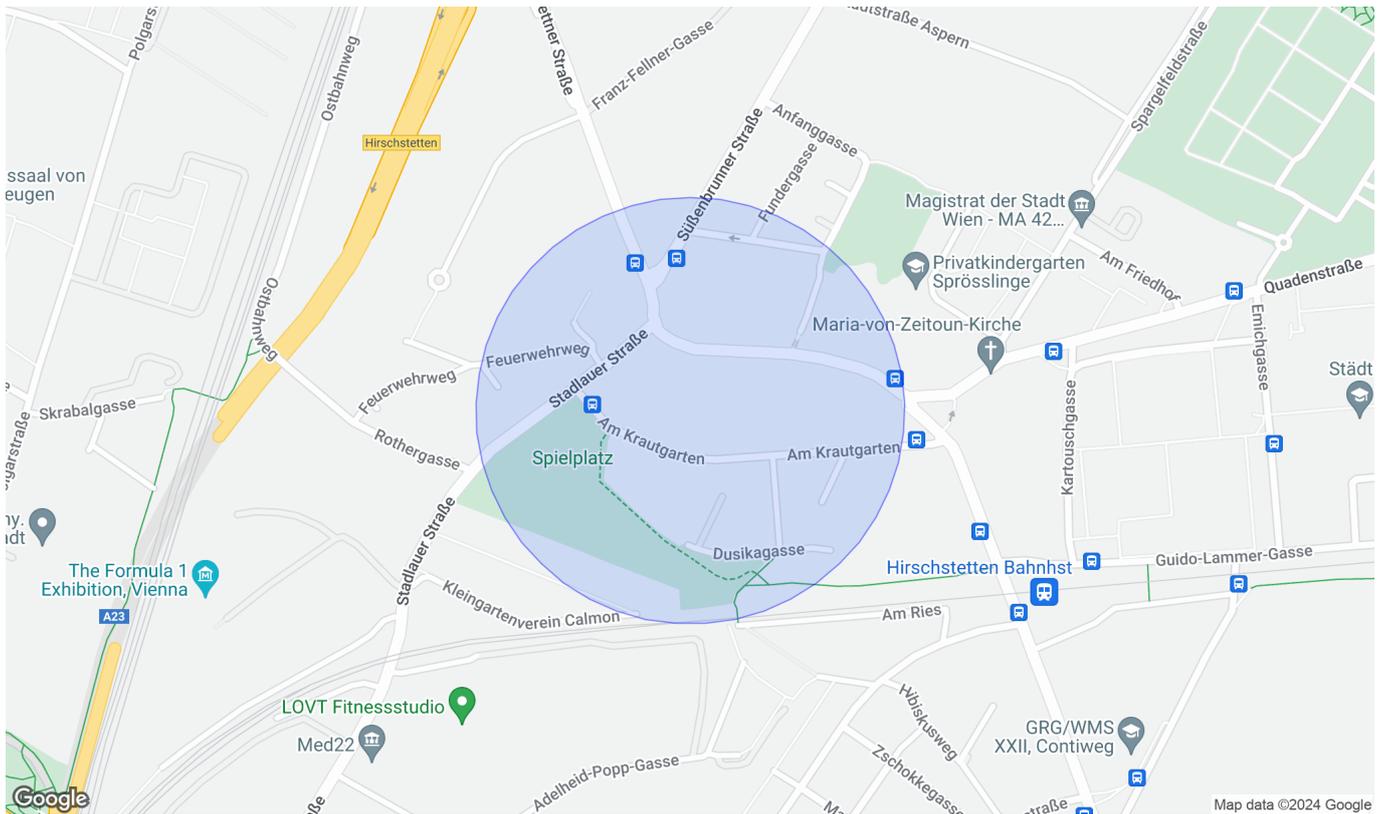
Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Wohnküche / offene Küche, Nordbalkon / -terrasse, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Toilette, Kunststofffenster, Bad mit WC



Lage

Hirschstetten

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.500 m
Höhere Schule	2.500 m

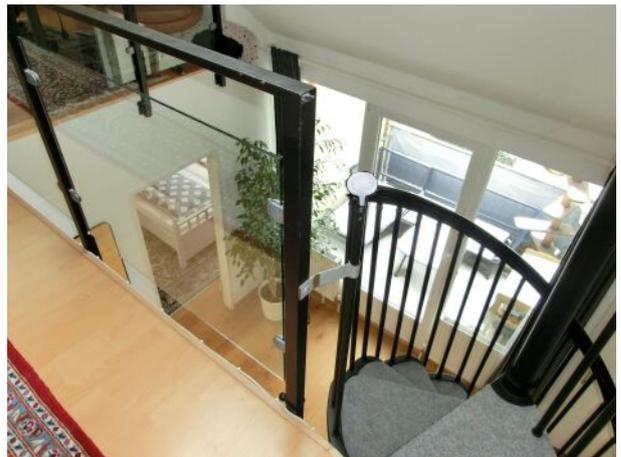
Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	2.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap











RE/MAX[®] Magic

