

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
 Seidlgasse 19
 A-1030 Wien
 Tel: +43 (0)1 / 718 48 02
 Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90

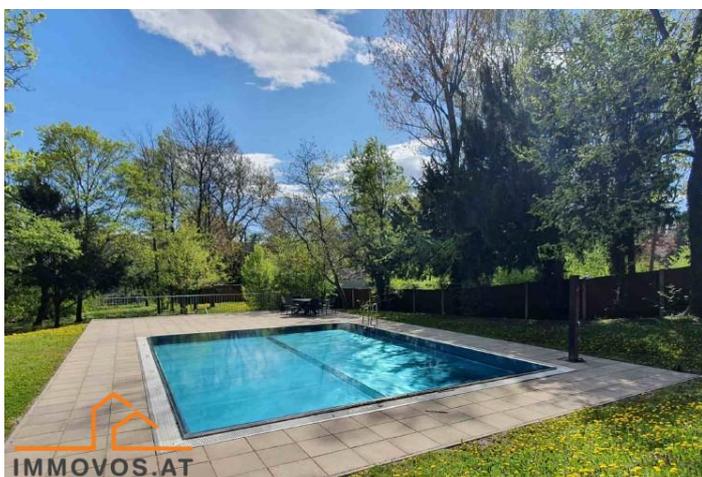


**Mag. Dr. Anton
 Legerer**

☎ +43 1 / 718 48 02
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02
 ✉ legerer@immovos.at

Datum: 17. 05. 2024

4-ZI-GARTEN - WOHNUNG IN ANLAGE MIT "RESIDENZCHARAKTER"



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45830
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 14.,Penzing
Ort: Wien 14.,Penzing

KOSTEN

Preis: € 650.000,00
Betriebskosten (ex. USt): € 266,81
sonst. Kosten (ex. USt): € 146,07
mtl. Kosten (inkl. USt.): € 439,56
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 103,43 m²
Nutzfläche ca.: 126,44 m²
Terrassenfläche ca.: 18,34 m²
Gartenfläche ca.: 55,52 m²
Loggia Fläche ca.: 4,67 m²

Einziehen und wohlfühlen von der 1. Minute an.

Diese top Maisonette-Wohnung mit Gartenanteil (südseitig) in privater Parkanlage mit eigenem Schwimmbad / Sauna etc. sowie absolut bester Infrastruktur in aufstrebender ruhiger Wohnlage, wird Sie begeistern.

Sie befindet sich in einer 2010 fertiggestellten 6 stöckigen Wohnanlage - „Niedrigenergiehaus“ und besteht aus 32 Wohneinheiten mit 32 Tiefgaragenplätzen.

Die Wohnung betritt man von der Cumberlandstraße (Norden) ebenerdig.

Dort befinden sich ein Zimmer mit Loggia (Süden) / Vorraum und ein WC mit Waschbecken.

Da dieses Zimmer im oberen Bereich der Wohnung liegt, kann es inkl. WC und Vorzimmer mittels einer Schiebetür auch von der restlichen Wohnung im unteren Geschoß getrennt werden und daher auch beruflich

Kellerfläche ca:	3,10 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	sofort
Baujahr:	2010
Zimmer:	4
Geschosse:	6
Stockwerk:	Erdgeschoss
Stellplätze	1
Tiefgarage:	
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Anz. Loggia:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Fernwärme
Heizwärmebedarf:	35,99 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,240
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Tiefgarage	✓
Sauna	✓
Pool	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Wellnessbereich	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Alarmanlage	✓
Gartennutzung	✓
Vollmöbliert	✓

(Arbeitszimmer) oder für Gäste genutzt werden.

Über eine Massiv-Holzterasse gelangt man vom Eingangsbereich direkt hinunter zu den weiteren Räumlichkeiten mit eigenem hofseitigen (Süden) Gartenanteil. Durch die leichte Hanglage der Anlage befinden sich auch diese Räumlichkeiten wieder ebenerdig. Auf dieser Ebene befindet sich direkt nach dem Stiegenabgang ein komplett eingerichteter Wohn-Küchenbereich mit Markenküche und neuwertigen Küchengeräten sowie stilvollen Tischler-Einbaumöbel.

Detaildaten:

Wohnfläche: 103,43 m² (lt. Plan)
Loggia: 4,67 m² + 18,34 m² (lt. Plan)
Garten: 55,52 m² (lt. Plan)

Oberer - Eingangsbereich:

Zimmer: 11,79 m² mit Loggia: 4,67 m² (inkl. Geräteschuppen)
Vorraum: 6,72 m²
WC mit Waschbecken: 2,38 m²

Unterer Gartenbereich:

Voll ausgestattete Wohn-Küche 30,32 m² mit Markenküche NOLTE und neuwertigen Küchengeräten sowie geschmackvolle, integrierte Tischlermöbel sowie weiters:

Vorraum: 4,42 m²
Schlafzimmer: 12,92 m²
Kinderzimmer: 12,07 m²
Begehbarer Schrankraum: 7 m²
Bad: mit Badewanne und WM-Anschluss: 4,91 m²
WC: 1,42 m²

Ausstattung:

- . Alarmanlage
- . Einbruchssichere Türen im Eingangsbereich und Garten.
- . Insektenschutzgitter
- . Glasfronten mit 3 fach Verglasung
- . Markenküche NOLTE mit neuwertigen Küchengeräten und Granitarbeitsplatte
- . Maßmöbel im Küchen-, Wohn- und Schlafbereich
- . Sonderausstattung - Eichenparkett, Fliesen
- . Holzbelag (Loggia - oberer Wohnbereich)

- . elektrische Markise
- . alle Lüftungen in der Wohnung sind erneuert
- . Wasserdampf Personen-Sprühanlage (Terrasse)
- . Heizstrahler (Außenbereich - Terrasse)
- . Geräteschuppen - Abstellraum (Garten + Loggia)
- . von Gärtner gepflegter Garten
- . Bewässerungsanlage (Garten)
- . Frostsicherer und selbstentleerender Kaltwasseranschluss (Garten)
- . Schiebetür (oberer Wohnungsbereich abtrennbar)

Die Wohnung wird möbliert inkl. vollständiger, mit allen Küchengeräten ausgestatteter Markenküche verkauft. (Da sie derzeit noch bewohnt wird, werden einzelne Möbelstücke erst bei der Übergabe entfernt.) Detaillierte Wünsche bzgl. Einrichtung können gerne bei einer Besichtigung besprochen werden.

Zu den BK (die auch Schwimmbad, Sauna, Parkanlage und Wellnessbereich umfassen) i.H. von 439,56 € fallen Verbrauchskosten für Warmwasser, Heizung und Strom an.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnhausanlage erfolgt mittels Gaskessel der über Fernwärme Wien betrieben wird.

Ein Tiefgaragenplatz (optional mit E-Ladestation) kann um ca.110 € inkl. USt. angemietet werden.

Gemeinschaftsräumlichkeiten – Nebenanlage:

- . abgeschlossene Park-Gartenanlage der Wohnanlage
- . Kinderspielplatz
- . Schwimmbad
- . Sauna
- . Fitnessraum
- . Hobby-/ Kinderaufenthaltsraum
- . großer Fahrradabstellraum
- . Waschraum mit Waschmaschine und Trockner

Diese wunderschöne Wohnung besticht nicht nur durch optimale Raumaufteilung und das gepflegte Inventar sowie Ambiente, sondern auch durch viele attraktive Nebenanlagen die ein erholsames Wohnen in einer angesagten, aufstrebenden Wohngegend mit verkehrsberuhigten Begegnungszonen wünschenswert macht.

Sie eignet sich ausgezeichnet für Familien, Paare und selbstständig Tätige (die ihr Homeoffice räumlich von der restlichen Wohnung trennen möchten oder als Gästebereich nutzen können.).

Infrastruktur:

Bhf. Penzing ca. 2 Min. entfernt

Nähe zur A1

S-Bahnen nach Hütteldorf, Handelskai, Westbahnhof

U4 Hietzing

Bus 51A zur Kennedybrücke und nach Ottakring

Kindergarten in neu errichteter Wohnanlage gegenüber.

Volksschule 50 m – „Blaue Schule“ von Arch. Prof.

Gustav Peichl

Schönbrunn – Zoo – Technisches Museum Gehzeit 10 min.

Tauchen Sie ein ins „Cumberland – Land“,

und überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

Ich freue mich auf Ihren Anruf.

Monika Puntigam

Tel. 0676 4018085 puntigam@immovos.at

