

A-**A+****MARSCHALL**
R E A L E S T A T E

8-Zimmer-Gartenmaisonette mit Einliegerwohnung und 6 Garagenplätzen!

Objekt Nr. **2723**

LAGE

Unweit des Pötzleinsdorfer Schlossparks und des beliebten Schafbergbades befindet sich diese großzügige Gartenmaisonette in einem eleganten Neubau in bester Grünlage.

RAUMAUFTeilUNG UND AUSSTATTUNG

Von der imposanten Eingangshalle mit Treppenaufgang und Galerie gelangt man durch zwei fast raumhohe Flügeltüren einerseits in den geräumigen Wohnsalon mit offenem Kamin und Ausgang auf die große Gartenterrasse, als auch direkt zu dem mit dem Wohnsalon verbundenen Essbereich. Die anschließende helle Küche hat einen Ausgang auf die Südterrasse und eine Verbindung zu dem daneben liegenden Wirtschaftsraum mit Tageslicht, der wiederum auch von der Eingangshalle betretbar ist. Von dieser hat man außerdem direkten Zugang zu einem Clubzimmer/Homeoffice mit offenem Kamin und Ausgang zur Gartenterrasse. Eine Garderobe, das Gäste-WC und ein Abstellraum unter der Treppe sind ebenfalls auf dieser Ebene.

Im 1. Stock verbindet die Galerie mit freiem Blick in die Eingangshalle alle 5 Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad. Der große Masterbereich mit Blick in den eigenen Garten verfügt über ein Ankleidezimmer und ein 19 m²-Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschtisch, Walk-in-Dusche und WC. Sowohl das Masterbedroom als auch das Badezimmer haben einen Ausgang auf einen gemeinsamen Balkon. Darüber hinaus verfügen zwei weitere Schlafzimmer ebenfalls über einen gemeinsamen Balkon mit schönem Grünblick.

Vom romantischen Garten führt eine Treppe im Freien direkt zum eigenen Abstellraum und in die Garage, die natürlich auch mit dem Lift vom geschmackvollen Stiegenhaus erreichbar ist.

6 Stellplätze auf 3 Varioparkern in der Hauseigenen Tiefgarage können um je € 30.000,- erworben werden.

INFRASTRUKTUR

Die Naherholungsgebiete Pötzleinsdorfer Schlosspark und Schafbergbad liegen quasi vor der Haustüre. Auch der Wienerwald mit Schwarzenberg-Allee und dem Sportzentrum Marswiese ist nicht weit entfernt. Fussläufig erreicht man nicht nur einen beliebten Eissalon, sondern auch die Buslinie 42A, die einem mit diversen weiteren Anschlüssen des öffentlichen Verkehrsnetzes verbindet. Sowohl die Gersthofenstraße, als auch die Währingerstraße bieten nicht nur Geschäfte des täglichen Bedarfs, sondern auch Cafés, Restaurants, Boutiquen, Bäckereien, Parfümerien, Schuhgeschäfte, Blumenläden, Drogerien, Ärzte, Apotheken etc. Der gut sortierte, trendige Kutschkermarkt rundet das vielfältige Angebot ab.

INFORMATION

Das monatliche Akonto für die Heiz- und Warmwasserkosten beträgt derzeit € 1.146,89 + 20 % USt. und wird zuzüglich den Betriebskosten von der Hausverwaltung eingehoben.

Es stehen 6 PKW-Stellplätze (Stapelparker) in hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Die monatlichen Betriebskosten für die KFZ-Stellplätze betragen derzeit netto € 58,34 zuzüglich € 6,-- Reparaturrücklage.

Weiters sind ein Kellerabteil und ein Abstell-Lagerraum im Eigentum zur Wohnung zugehörig.

Provision: 3% + 20% USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Details

- **Lage** AUT-1180 Wien
 - **Nähe** Pötzleinsdorfer Schloßpark/Schafberg
-

■ **Wohnfläche** ca. 346 m²

- **Zimmer** 8
 - **Bäder** 6
 - **WC** 7
 - **Terrasse** 3
-

- **Kaufpreis** € 2.720.000,00
 - **Monatliche Kosten** € 1.096,21
 - **BK Netto** € 993,97
 - **Sonstige Netto** € 102,24
 - **Provision** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
-

■ **Baujahr** 1998

Ihr Ansprechpartner



EVA MARSCHALL

Telefon [+43 664 10 10 618](tel:+436641010618)

E-Mail e.marschall@marschall.at

MIT DIESEM QR-CODE GELANGEN SIE SCHNELL UND EINFACH AUF DIESE SEITE



Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.