HOCHWERTIG SANIERTE 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT WINTERGARTEN

WIEN-FLORIDSDORF, KANTNERGASSE









Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich gerne per Mail mit Angabe Ihrer Telefonnummer
Stephanie Kessler – Kontakt-Emailadresse: stephaniemaria.kessler@gmail.com









Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich gerne per Mail mit Angabe Ihrer Telefonnummer
Stephanie Kessler – Kontakt-Emailadresse: stephaniemaria.kessler@gmail.com







Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich gerne per Mail mit Angabe Ihrer Telefonnummer
Stephanie Kessler – Kontakt-Emailadresse: stephaniemaria.kessler@gmail.com

Beschreibung

WIEN-FLORIDSDORF, KANTNERGASSE

Diese ca. 88 m² große, hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung liegt in einer 2007 erbauten Kleinwohnanlage mit Lift. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ausgewählte Materialien und einen außergewöhnlich großzügigen privaten Außenbereich. Weitzer-Parkett, Feinsteinzeugfliesen und eine DAN-Küche schaffen ein modernes und hochwertiges Wohnambiente.

Die beiden Schlafzimmer sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar und ermöglichen eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich. Am Ende des Flurs öffnet sich die großzügige, ca. 31 m² große Wohnküche. Eine direkt angeschlossene, ca. 2 m² große Speisekammer bietet zusätzlichen, praktisch nutzbaren Stauraum.

Von der Wohnküche gelangt man in den ca. 25 m² großen Wintergarten, der den Wohnbereich ideal erweitert und einen fließenden Übergang ins Freie schafft. Daran anschließend befindet sich der ca. 20 m² große Privatgarten – ideal zum Entspannen, für gemütliche Stunden im Freien oder zum Gärtnern.

Ein besonderes Highlight ist der direkt angrenzende, ca. 200 m² große Gemeinschaftsgarten. Da sich im Erdgeschoss nur diese eine Wohnung befindet, profitiert sie von einem besonders attraktiven Zugang zum gemeinschaftlichen Grünbereich.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Sackgasse nahe der Haltestelle Großjedlersdorf und verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Autobahn A22. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindergärten und Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz.

RAUMAUFTEILUNG

- Zentrales Vorzimmer
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Wohnküche mit ca. 31 m²
- Speisekammer mit ca. 2 m²
- Wintergarten mit ca. 25 m²
- Privatgarten mit ca. 20 m²
- Gemeinschaftsgarten mit ca. 200 m²

DATEN & AUSSTATTUNG

- Ca. 88 m² Wohnfläche
- Hochwertig saniert
- Weitzer-Parkett
- Feinsteinzeugfliesen
- DAN-Küche
- Kellerabteil mit ca. 2,80 m²
- Teilmöblierter Verkauf inkl. Vorzimmer-, Bad- und WC-Möblierung sowie Küche

KAUFPREIS-BESTPREISANBOT

- Wohnung: € 430.000,-
- Tiefgaragenplatz: € 20.000,-

Gesamt: € 450.000,-

MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

- Betriebsk. inkl. Rücklage: € 378,44
- Betriebsk. Garage: € 64,67

Gesamt: € 443,11

NEBENKOSTEN

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- Vertragserrichtung inkl. Treuhandabwicklung
- **Keine** Maklerprovision

Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich gerne per Mail mit Angabe Ihrer Telefonnummer
Stephanie Kessler – Kontakt-Emailadresse: stephaniemaria.kessler@gmail.com

Sonderausstattung

WIEN-FLORIDSDORF, KANTNERGASSE

Wohnküche

Die ca. 31 m² große Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Hier befindet sich eine DAN-Küche, ein hochwertiger Weitzer-Parkettboden und die direkte Verbindung zur Speisekammer. Geräte in der Küche sind der Marke Siemens. Der Kühlschrank hat auch ein Eiswürfelproduzierendes Fach.

Wintergarten & Privatgarten

Der ca. 25 m² große Wintergarten erweitert den Wohnraum und führt direkt in den ca. 20 m² großen Privatgarten. Damit stehen attraktive Innen- und Außenbereiche für Wohnen, Entspannen und Gärtnern zur Verfügung.

Gemeinschaftsgarten

Direkt angrenzend befindet sich ein ca. 200 m² großer Gemeinschaftsgarten mit Sandkiste, einem Baum der Schatten spendet sowie einigen Bänkchen.

Schlafräume & Nebenflächen

Beide Schlafzimmer sind getrennt vom Vorzimmer aus begehbar. Sie sind jeweils ca. 15 qm groß (Details siehe Plan) und haben angenehm große Fensterflächen mit Kippjalousien. Die Sicht ist direkt in den angrenzenden Garten.

Badezimmer und getrenntes WC

Das Badezimmer ist geräumig mit einem Handtuchheizkörper und einer Badewanne. Das Waschbecken im Badezimmer ist besonders breit. Das WC ist getrennt begehbar und hat ein eigenes Handwaschbecken.

Materialien & Möblierung

Weitzer-Parkett (Pflegefrei Eiche Matt lackiert) und Feinsteinzeugfliesen unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung. Der Verkauf erfolgt teilmöbliert inklusive Küche sowie Vorzimmer-, Bad- und WC-Möblierung.

Vermietungsmöglichkeit

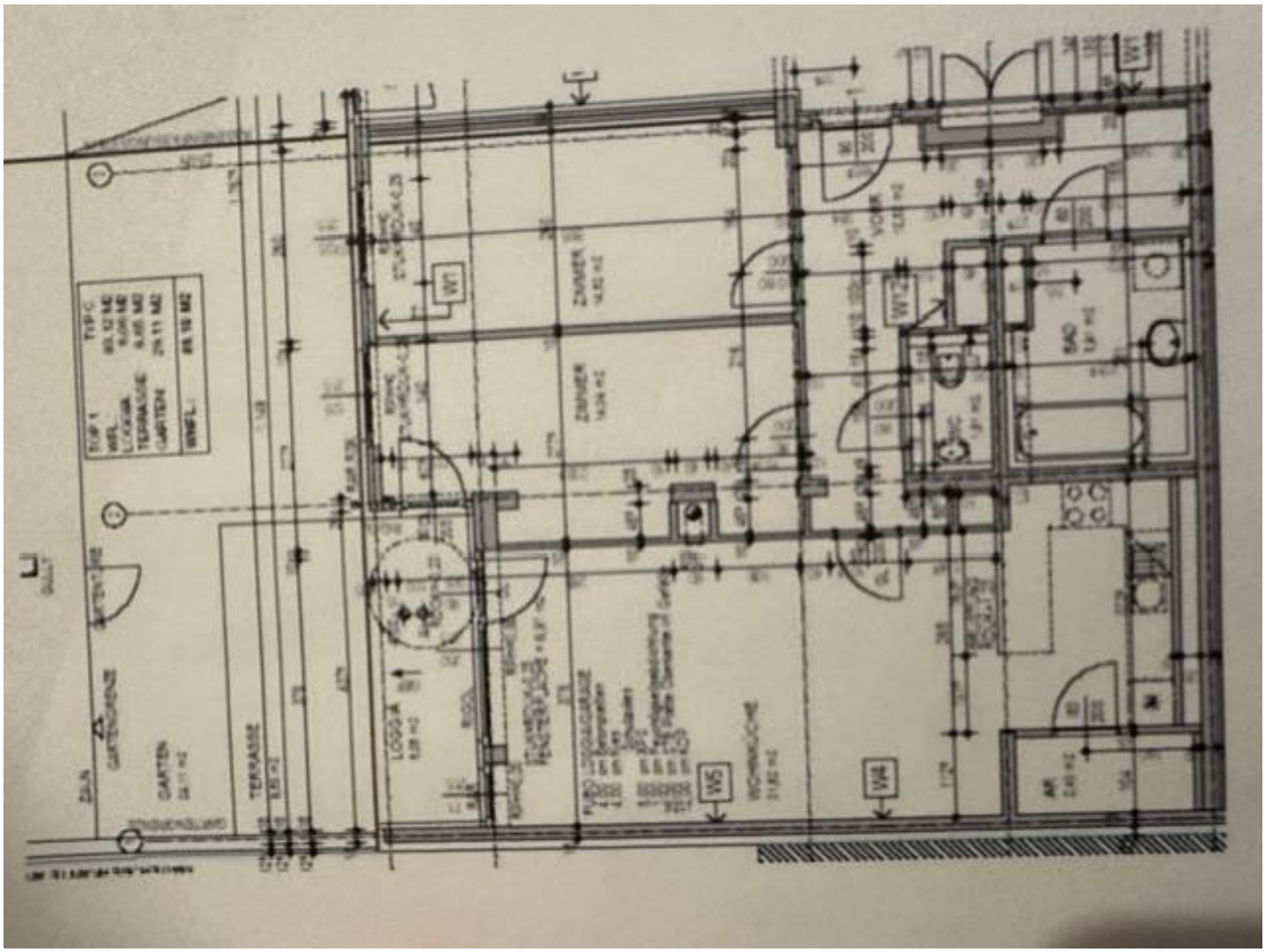
Die Wohnung liegt in einer ehemals geförderten Wohnhausanlage. Das Förderdarlehen wurde vollständig zurückbezahlt. Nach derzeitiger Einschätzung soll damit eine Vermietung zu einem freien Mietzins möglich sein; die konkreten mietrechtlichen Voraussetzungen sind vor einer Vermietung gesondert zu prüfen.

Allgemeinflächen

Ebenfalls im Erdgeschoss ist der Fahrradabstellraum bzw. Kinderwagenraum sowie der Waschraum (mit Trockner) in dem man bequem über Bankomatkarte bezahlen kann. Die Tiefgarage befindet sich ein Stockwerk tiefer und kann bequem mit dem Lift oder über die Treppe erreicht werden. Außerdem befindet sich auch das Kellerabteil im -1 UG.

Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich gerne per Mail mit Angabe Ihrer Telefonnummer
Stephanie Kessler – Kontakt-Emailadresse: stephaniemaria.kessler@gmail.com

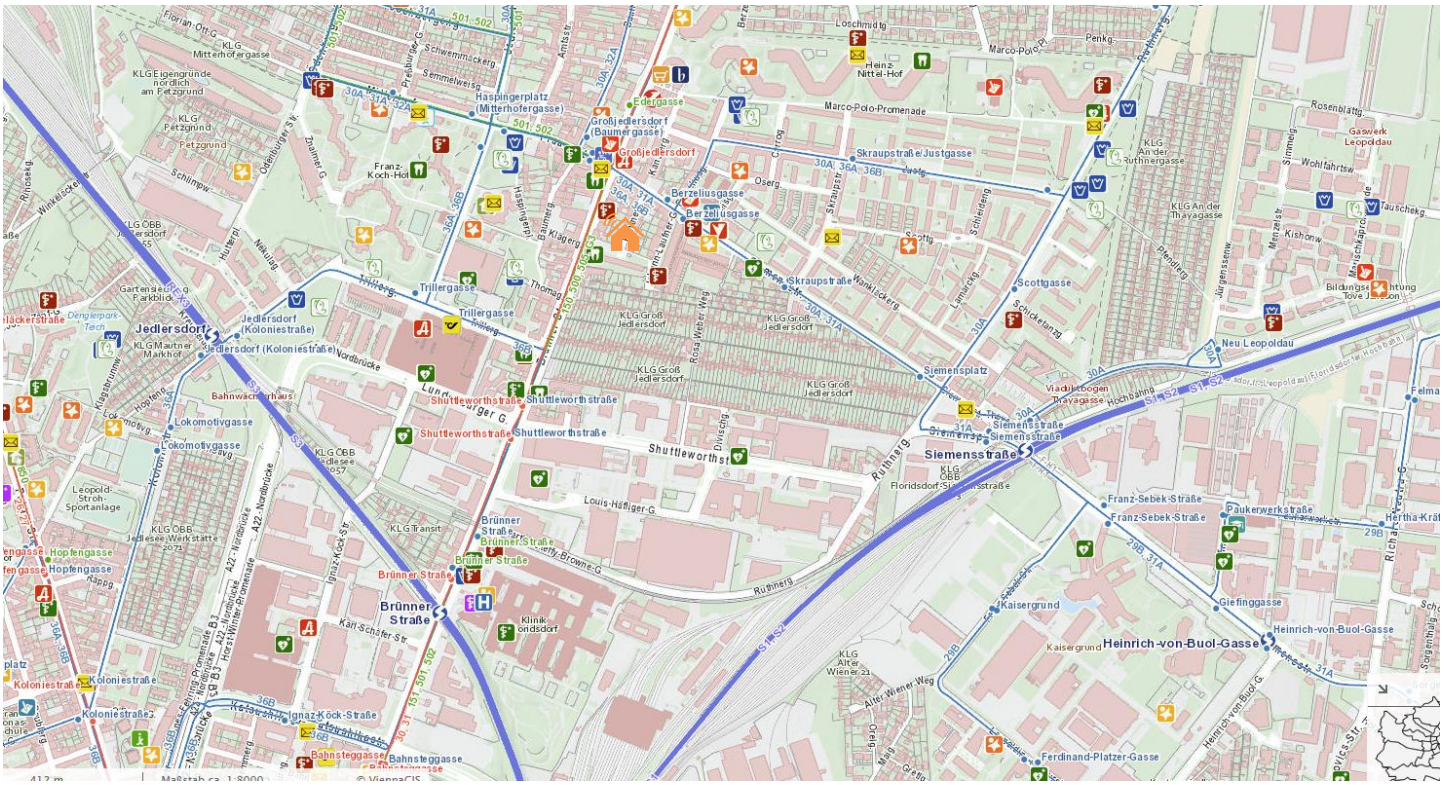




Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich gerne per Mail mit Angabe Ihrer Telefonnummer
Stephanie Kessler – Kontakt-Emailadresse: stephaniemaria.kessler@gmail.com

Lage und Umgebung

WIEN-FLORIDSDORF, KANTNERGASSE



VERKEHR (Angaben in Luftlinie)

- Ca. 150 m zur Straßenbahn- und Bushaltestelle Großjedlersdorf
- Straßenbahnlinien 30 und 31
- Buslinien 30A, 31A, 32A, 36A und 36B
- Ca. 900 m zu den S-Bahn-Stationen Brünner Straße bzw. Siemensstraße Linien S1, S2 und S3 sowie REX 3
- Ca. 570 m A22 Autobahnanschlusstelle

NAHVERSORGUNG & INFRASTRUKTUR

- Ca. 150 m zu Apotheke, Penny, BIPA sowie mehreren Arztpraxen (Augen-, Zahn-, Kinder- und allg. Arzt)
- Ca. 250 m zu BILLA, Bücherei und Bank Austria
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten: SPAR, BILLA PLUS und BILLA
- Ca. 1 km zum Shopping Center Nord (SCN) mit Handel, Gastronomie, Kino und Freizeitangeboten

Eine attraktive Gelegenheit

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzerinnen und Eigennutzer, die großzügiges Wohnen mit eigenem Garten schätzen, als auch für Anleger, die eine hochwertig sanierte Wohnung mit interessantem Vermietungspotenzial suchen.

Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich gerne per Mail mit Angabe Ihrer Telefonnummer
Stephanie Kessler – Kontakt-Emailadresse: stephaniemaria.kessler@gmail.com