

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns recht herzlich für Ihr Interesse an dieser Immobilie und freuen uns, dazu folgende Details bekannt geben zu dürfen.

## 1190 Wien, Glanzingg. 23

### Bereits erfolgreich vermittelt.

In **Glanzing**, zwischen Pötzleinsdorf und Neustift am Walde, gelangt eine **top ausgestattete 4 Zimmerwohnung mit Terrasse** und kleinem Garten als **Erstbezug** zum **provisionsfreien** Verkauf.

Die Liegenschaft besticht durch ihre nach **Süd-Ost abfallende Hanglage**, die Ruhelage und die hochwertige Bauweise.

Die **Top 3** ist eine **4 Zimmer-Wohnung** mit **großer Terrasse** und optimaler Raumaufteilung.

Sie gliedert sich in:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- großem Wohnraum mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse
- Liftfahrt von der Garage direkt bis in die Wohnung

Die **Ausstattung ist äußerst hochwertig**, die Wohnung ist **hell und sonnig** und bietet eine schöne Großzügigkeit. **Fußbodenheizung, Alarmanlage und Klimaanlage** sind selbstverständlich, darüberhinaus gibt es in allen Räumen großzügige Fensterelemente, die den Blick ins Grüne freigeben.

Die charmante Nachbarschaft bietet alles, was das anspruchsvolle Herz begehrt: viel Raum zum Leben, Entspannen und Genießen. Der fußläufig erreichbare **Pötzleinsdorfer Schlosspark** ist ein Ort gepflegter Naherholung, die nahen Weinberge inspirieren zum Wandern, Joggen und Mountainbiken.

Die berühmten **Neustifter Heurigenbetriebe** verwöhnen mit traditionellen Wiener Schmankerln und laden an lauen Sommerabenden zum Verweilen ein. Der Standort vereint in idealer Weise relaxtes Wohnen im Grünen mit guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. Ausgezeichnete Kindergärten, Schulen sowie Top-Nahversorger und weitere Infrastruktur runden die Vorzüge der Lage ab.

**Fotos:** Copyright &copy; raumeffekt

## 1190 Wien, Glanzingg. 23

Objekt Nr.	<b>11900015</b>
Wohnfläche	<b>132,88 m2</b>
Stockwerk	<b>1. OG</b>
Lift	<b>1</b>
Baujahr	<b>2017/18</b>
Möblierung	<b>Bad</b>
Heizung	<b>Hauszentralheizung</b>
Garage	<b>Tiefgarage</b>
Keller	<b>ja</b>
Provision	<b>3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MWSt.</b>
Kaufpreis	<b>EUR 998.000,00</b>

Für weitere Informationen oder Besichtigungswünsche stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Christian Burgstaller**

Key Account Privatimmobilien

T +43 1 328 18 51

M +43 664 1 400 500

c.burgstaller@consultatia.at

Für unsere Vermittlungstätigkeit gelten hinsichtlich der Honorarrichtlinien die Bestimmungen der §§ 15 - 27 der Immobilienmaklerverordnung (IMV) von 1996. Bei Abschluss von Kauf- und Bestandsverträgen beträgt das Vermittlungshonorar bei Kauf 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. bzw. bei Abschluss eines Mietvertrages bis zu 3 Jahren 1 Bruttomonatsmiete, bzw. bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages oder mehr als 3 Jahren 2 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20% USt., es sei denn, die IMV 1996 legt etwas anderes fest. Die Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr. Das Informationsblatt mit der Nebenkostenübersicht und den Konsumenteninformationen liegt diesem Angebot bei.