Helle, großzügige Wohnung im 2.OG mit Top-Preis-Leistungsverhältnis - Vermieten oder selber nutzen!

Objektnummer: 3795

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,77 m²
Heizwärmebedarf:	C 123,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,63
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	189,37 €
USt.:	18,94 €

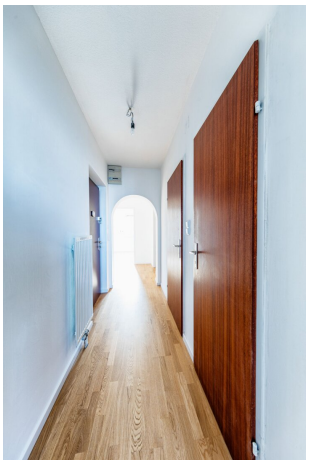
Provisionsangabe:

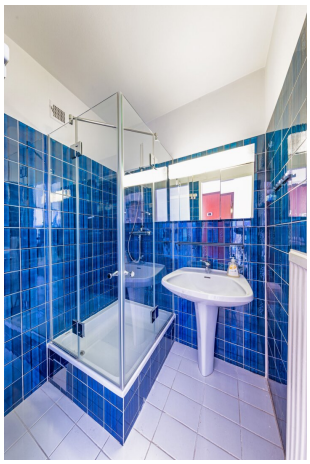
11.844,00 € inkl. 20% USt.

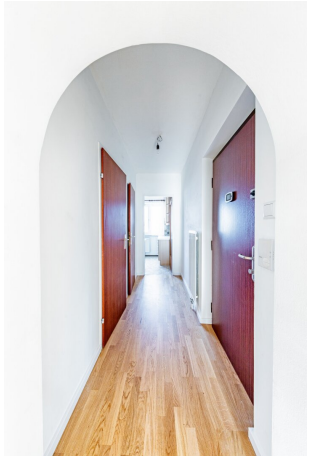
Ihr Ansprechpartner

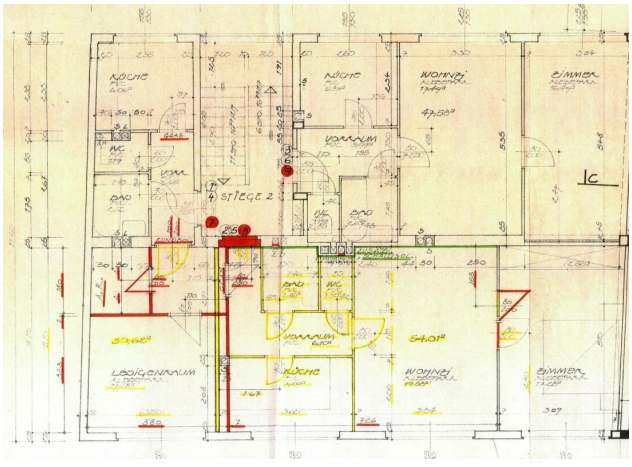
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien



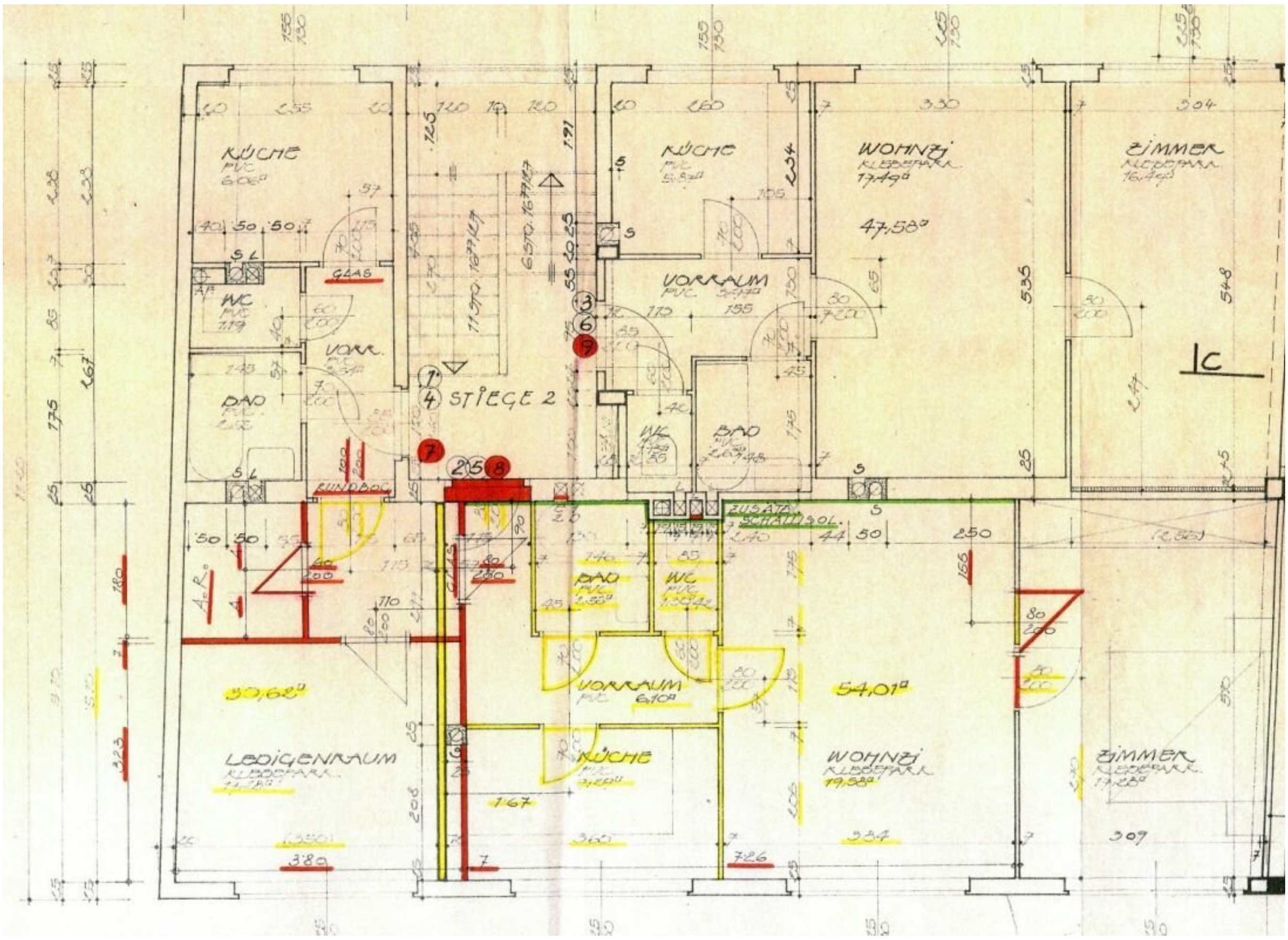





KÜCHE
WOHNZ.
ZIMMER
VORRAUM
stiege 2
1c
LOGGIENRAUM

IMMY 2022 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

IMMY 2019 GOLD
Makler
ANOBIS Immobilien GmbH


KÜCHE
WC
BAD
VORR.
STIEGE 2
KÜCHE
VORRAUM
WC
BAD
WOHNZ.
47,58
ZIMMER
IC
BAD
WC
VORRAUM
KÜCHE
LEDIGENRAUM
30,62
54,01
WOHNZ.
ZIMMER

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **gemütliche, großzügige 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage des 23. Bezirkes,** welche sich **im 2. OG** befindet und über 84,18 m² verfügt. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet. **Ein Erwerb kann auch schon jetzt erfolgen.** Das Top wurde in der Vergangenheit aus 2 Tops zusammengelegt und **könnte wieder geteilt werden.**

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung und der pleitegefährdeten Länder durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- 1 großes Zimmer mit Eichenparkettboden und 2 Fensterfronten mit Außenrollos
- 2 weitere Zimmer mit Eichenparkettboden und Außenrollo
- Separate Küche mit Gasherd und Möglichkeit für einen Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Dusche in blauem Retro-Charme
- Separates WC - perfekt dazu abgestimmt
- Abstellraum

Zentrale Lage.

- **Nähe Einkaufszentrum Riverside**

- **Gute Anbindung an das öffentliche Verkehtsnetz:** 61B, 60A, Straßenbahn 255

- **Nahe gelegene Nahversorgungseinrichtungen:** Bäckerei, Supermarkt, Drogerie, Trafik sowie das Einkaufszentrum Riverside

- **Zahlreiche Restaurants und Cafes** sorgen für das leibliche Wohl.

- **Kindergarten, Schulen und die ärztliche Versorgung** sind im direkten Umfeld gewährleistet.

- **Freitzeitmöglichkeiten wie das Liesinger Bad**

- **Arztpraxen** (Arzt für Allgemeinmedizin, Zahnarzt, Facharzt, Kinderarzt) sowie **Gesundheitseinrichtungen** (Physiotherapeut, Psychotherapeut, Ärztezentrum) sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

www.anobis.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap