

## 3 Zimmer Wohnung mit Grünblick!



**Objektnummer: 309726**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,69
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	530,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Sabani**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 680 13 42 357  
H +43 680 13 42 357







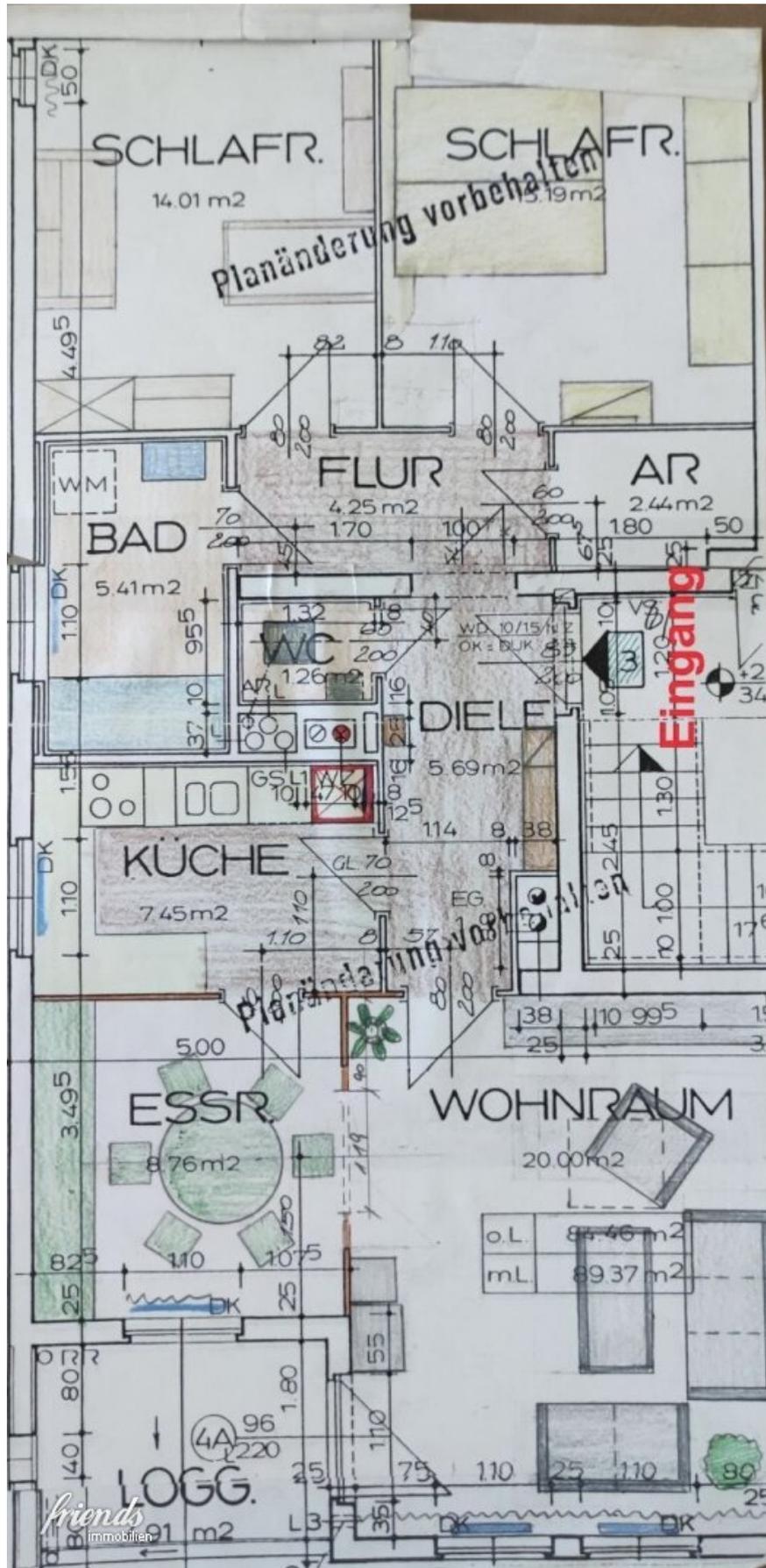








friends  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Hier bietet sich die Gelegenheit zum Erwerb einer attraktiven **3 bzw. 4 Zimmer Wohnung** im **1. Stock** eines Gebäudes im 23. Bezirk.

Dieses Wohnjuwel wurde im **Jahr 1990** errichtet und besticht durch seine **kluge Raumaufteilung** und die angenehm **ruhige Lage mit Grünblick**.

Der **Essbereich** und das **großzügige Wohnzimmer** öffnen sich nach **Süden** hin zu einer **bezaubernden Loggia** mit ca. 5m<sup>2</sup> Fläche. Der momentane Esszimmer kann, falls gewünscht zu einem weiterem Schlafzimmer oder Büro umgebaut werden.

Zudem richten sich die **beiden Schlafzimmer** nach **Norden** aus. Das Badezimmer besitzt eine **Dampfdusche** & einen **Waschmaschinenanschluss**, ebenfalls ist ein **Abstellraum** in der Wohnung enthalten.

In dieser Wohnanlage stehen den Bewohnern gemeinschaftliche Einrichtungen wie ein **Grillplatz**, ein **Spielplatz** und ein **Fußballplatz** zur Verfügung.

Zudem punktet die Lage mit einer **ausgezeichneten Infrastruktur** und **erstklassiger Anbindung** an den öffentlichen Verkehr.

Im **Jahr 2020** erfolgte die **Renovierung der Küche** und **2022** wurde eine **Sanierung der Fassade** sowie der **Austausch der Fenster** durchgeführt.

**Garagenstellplätze** können bei der Hausverwaltung erfragt werden.

Lage:

- Bushaltestellen der Linien 17A und 66A in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Straßenbahnlinie 11 in etwa 15 Gehminuten Entfernung

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 <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap