Tolle 3 Zimmer mit Loggia, Grünblick und guter Öffi-Anbindung in Kaiserebersdorf

Ausblick von Loggia

Objektnummer: 4390

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1981
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	183,15 €
Heizkosten:	85,76 €
Sonstige Kosten:	14,80 €

Provisionsangabe:

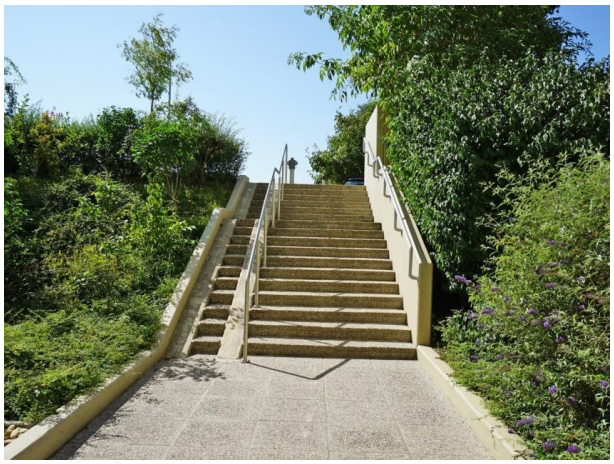
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

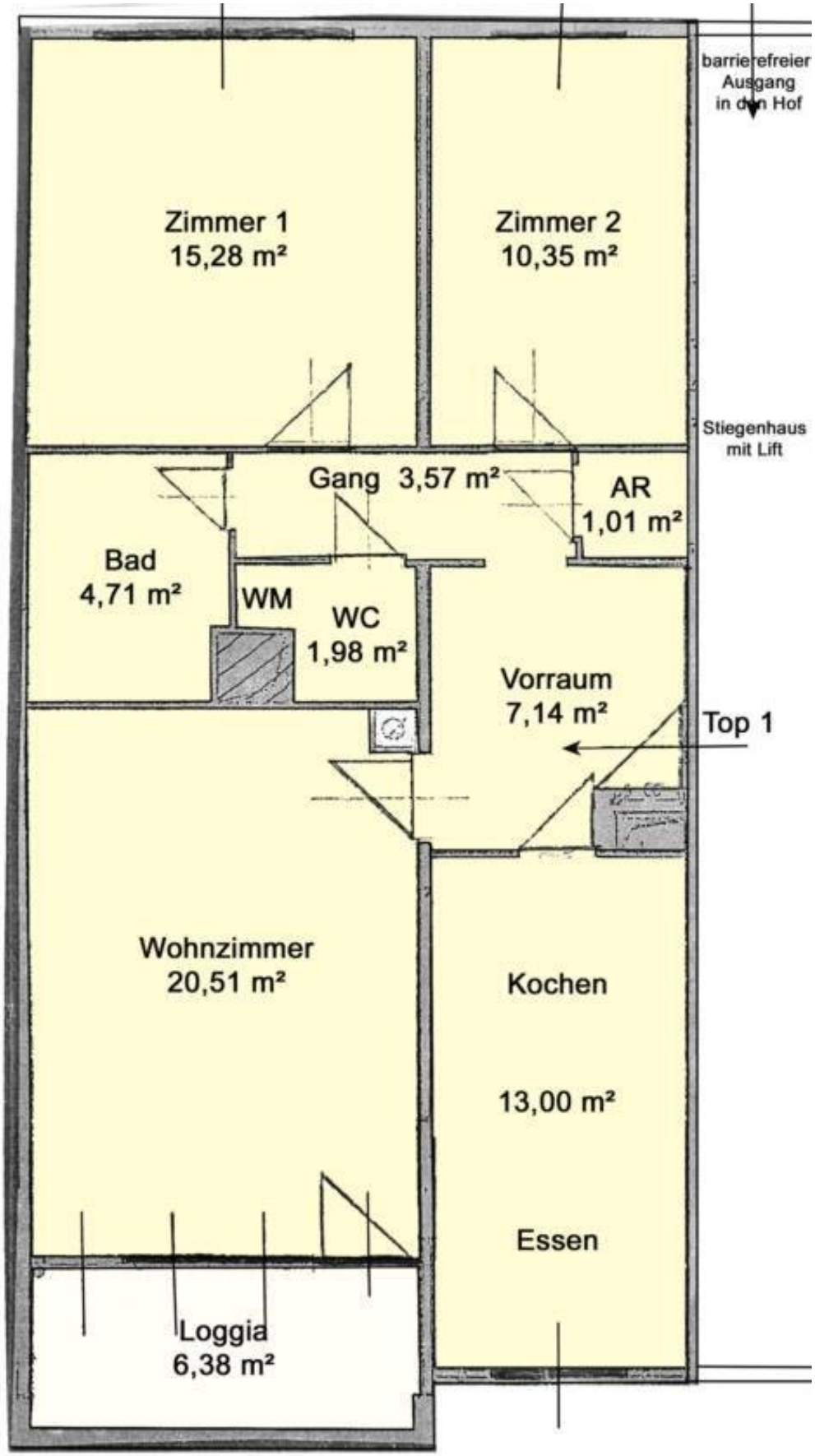
Ihr Ansprechpartner

Mag. ?Alexander Pallendorf

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T +43 ?1 577 44 34
H +43 664 88 36 14 14




barrierefreier
Ausgang
in den Hof
Zimmer 1
15,28 m²
Zimmer 2
10,35 m²
Stiegenhaus
mit Lift
Gang 3,57 m²
AR
1,01 m²
Bad
4,71 m²
WM
WC
1,98 m²
Vorraum
7,14 m²
Top 1
Wohnzimmer
20,51 m²
Kochen
13,00 m²
Essen
Loggia
6,38 m²

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und kürzlich renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines generalsanierten Wohnhauses im Ortsteil Kaiserebersdorf unweit von Schloss Neugebäude.

Die generalsanierte Wohnhausanlage liegt in einer verkehrsberuhigten Straße ohne Durchzugsverkehr, 400 Meter südlich verläuft parallel die Simmeringer Hauptstraße. Die Bushaltestelle der Linien 73A und N71 liegt direkt vor der Wohnhausanlage, von dort aus gelangt man stadteinwärts in ca. 8 Minuten zur Endstation U3-Simmering sowie stadtauswärts, nach Umsteigen in die Linie 71A, in ca. 20 Minuten nach Schwechat. Die Straßenbahnlinien 11 Richtung Hauptbahnhof und 71 Richtung Schottentor und Burggasse sind ebenfalls in Gehnähe.

Sowohl Infrastruktur als auch Nahversorgung sind ausgezeichnet: Apotheke, Trafik, Banken, Schulen, Friseure und Supermärkte sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar, der Pfarrkindergarten liegt nur einmal ums Eck. Darüber hinaus bietet das ca. 5 Autominuten entfernte Shopping-Center Huma Eleven eine Vielfalt an Shopping- und Einkaufsmöglichkeiten. Weitere Infrastruktureinrichtungen stehen den zukünftigen Bewohnern auf der nahegelegenen Simmeringer Hauptstraße zur Verfügung.

Küche und Wohnzimmer mit Loggia sind nach Süden mit Blick auf das Stadtwäldchen Simmering ausgerichtet, die beiden Schlafzimmer nach Norden in den Gemeinschaftsgarten, innenliegend sind Vorraum, Gang, Bad, separates WC und ein kleiner Abstellraum. Die Wohnung ist äußerst gepflegt, wurde im Jahre 2020 ebenfalls nahezu komplett renoviert und liegt, auch barrierefrei erreichbar, im Hochparterre.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap