WESTLOGGIA: Wunderschöne 4-Zimmer Wohnung mit Loggia in zentraler Lage nahe Matzleinsdorfer Platz - 3D-Besichtigung

Objektnummer: 1508

Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spengergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,54 m²
Gesamtfläche:	89,32 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,08 kWh / m² * a
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	155,00 €
USt.:	15,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2

1140 Wien

T +436645515700

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

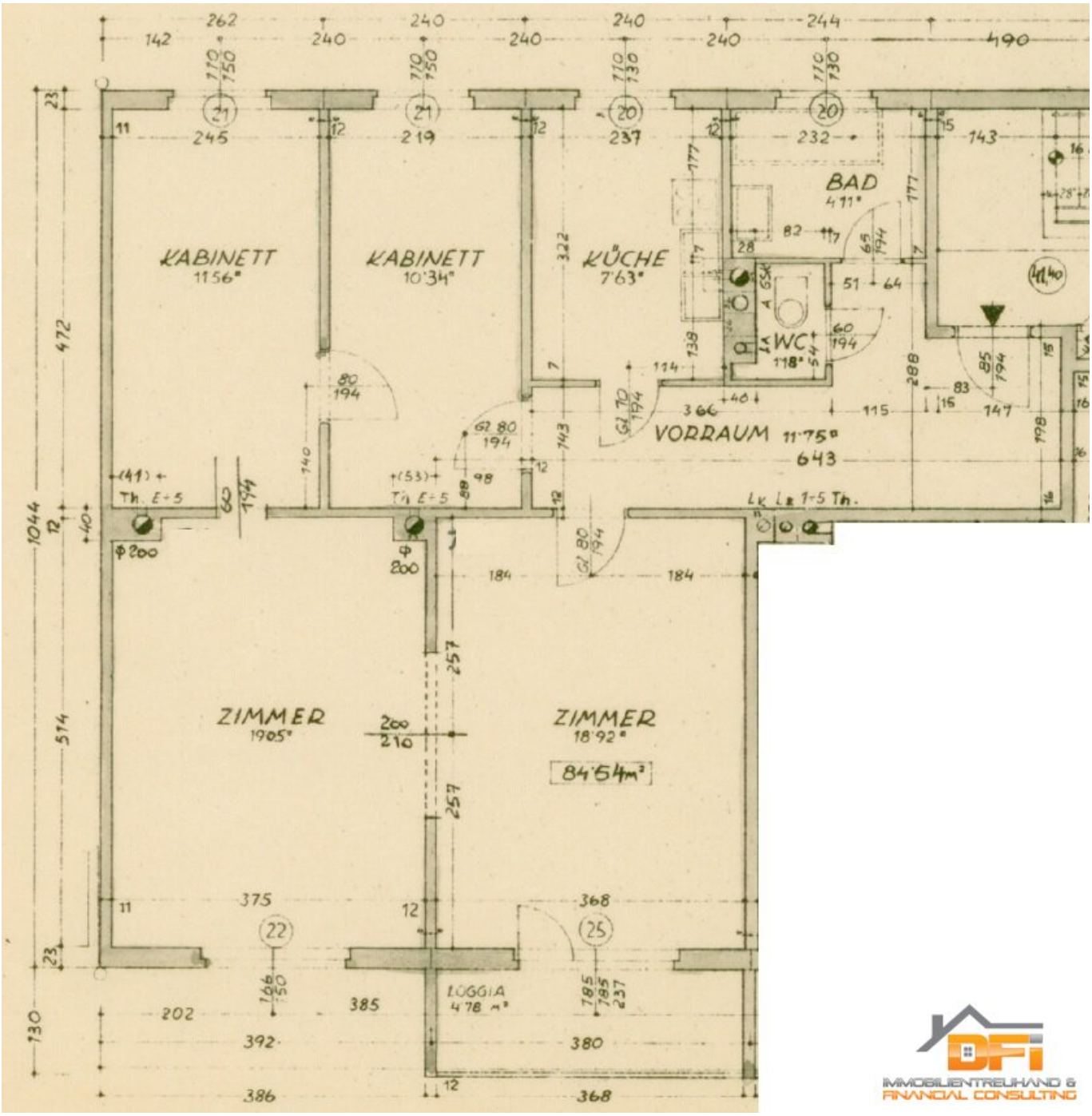
DFi
IMMOBILIENTREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING

DFI
FINANCIAL CONSULTING

DFi
FINANCIAL CONSULTING

DFi
FINANCIAL CONSULTING

DFi
FINANCIAL CONSULTING



IMMOBILIENTREUHAND & FINANCIAL CONSULTING

Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Ankauf an:

Sehr gut geschnittene 4-Zimmer Loggia-Eigentumswohnung in guter Lage nahe Matzleinsdorfer Platz

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Neubau** aus dem Jahr 1960 und liegt im **2. Stock mit Lift**.

Grundriss: großer Vorraum/Gang, Tageslicht-Bad mit Dusche und WaMa-Anschluss, separates WC, großes Wohnzimmer, separate Küche (voll ausgestattet), 2 Schlafzimmer (1x hofseitig, 1x straßenseitig), Esszimmer, Loggia

Der Plan im Anhang zeigt nicht den korrekten IST-Stand der Wohnung; der Eingang des WCs wurde um die Ecke in den Gangbereich gelegt sowie die Öffnung zwischen den 2 großen Zimmern geschlossen und mit einer Tür versehen.

Gerne können Sie das Objekt im IST-Stand bereits jetzt mit unserem virtuellen Rundgang besichtigen. Klicken Sie hierfür einfach auf den nachfolgenden
Link: https://my.matterport.com/show/?m=ei6bj4CBLNt

Die Wohnräume sind mit **Parkettboden** ausgelegt; der Vorraum, die Küche und die Sanitärräumlichkeiten sind klassisch verfliest.

Die **Küche** ist voll ausgestattet und verbleibt natürlich in der Wohnung.

Die **Gasetagenheizung** wurde **2022 erneuert** und ist ein modernes **Brennwertgerät**.

Zusätzlich befindet sich im Wohnzimmer noch ein klassischer Feststoff-Brennofen.

Betreten wird die Wohnung durch eine doppelte **Sicherheitstür**.

Die **Loggia** ist nach **Westen** ausgerichtet und daher sehr hell und freundlich.

Ein **Kellerabteil** rundet dieses interessante Angebot ab.

Die auf den Bildern abgebildeten Möbel verbleiben zum Großteil in der Wohnung.

In der Küche und im Badezimmer sind **Miele-Geräte** verbaut.

Ein **Anschluss für SAT-TV** ist direkt in der Wohnung vorhanden; die Satellitenschüssel befindet sich bei der Loggia.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Kaufpreis: EUR 395.000,--

Die **öffentliche Anbindung** ist als **sehr gut** zu bezeichnen:

S-Bahn Matzleinsdorfer Platz, Badner Bahn sowie Straßenbahnlinien 6, 18 und 62: rd. 5 Gehminuten entfernt; hier wird es in Zukunft auch eine Station der U-Bahn Linie 2 geben.

Buslinie 12A: rd. 6 Gehminuten entfernt

Buslinie 14A: rd. 3 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) **Daniel Fichtenbauer**, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter **anfrage@dfi.co.at** zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter www.facebook.com/dfi.co.at und drücken Sie auf "Gefällt mir"!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap