Tolle Gelegenheit: Sonnige, lichtdurchflutete 4 Zimmer Balkonwohnung

Objektnummer: 6728

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 144,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,42
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	194,51 €
USt.:	19,45 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Preis

BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien

BeFirst IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien

BeFirst IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien

BeFirst IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien

BeFirst
IMMOBILIEN
ak/BeFirst Immobilien

BeFirst
IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien

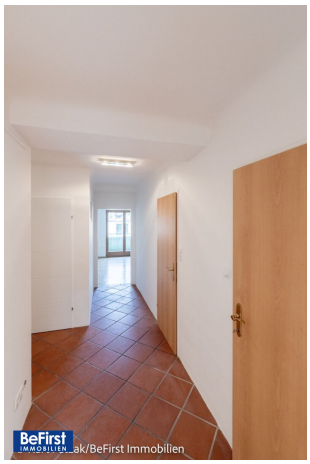
BeFirst
IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien

BeFirst IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien

BeFirst IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien

BeFirst IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien

BeFirst
IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien


BeFirst
IMMOBILIEN
ak/BeFirst Immobilien

BeFirst
IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien

BeFirst
IMMOBILIEN
ak/BeFirst Immobilien

BeFirst
IMMOBILIEN
ak/BeFirst Immobilien

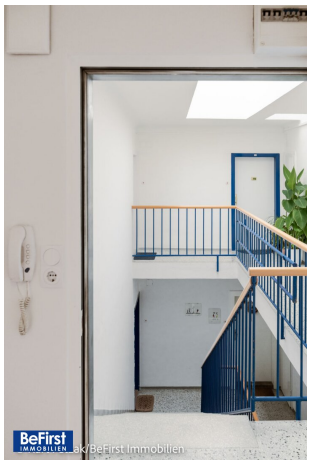
BeFirst
IMMOBILIEN
ak/BeFirst Immobilien

BeFirst
IMMOBILIEN
ak/BeFirst Immobilien

BeFirst
IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien

BeFirst
IMMOBILIEN
ak/BeFirst Immobilien

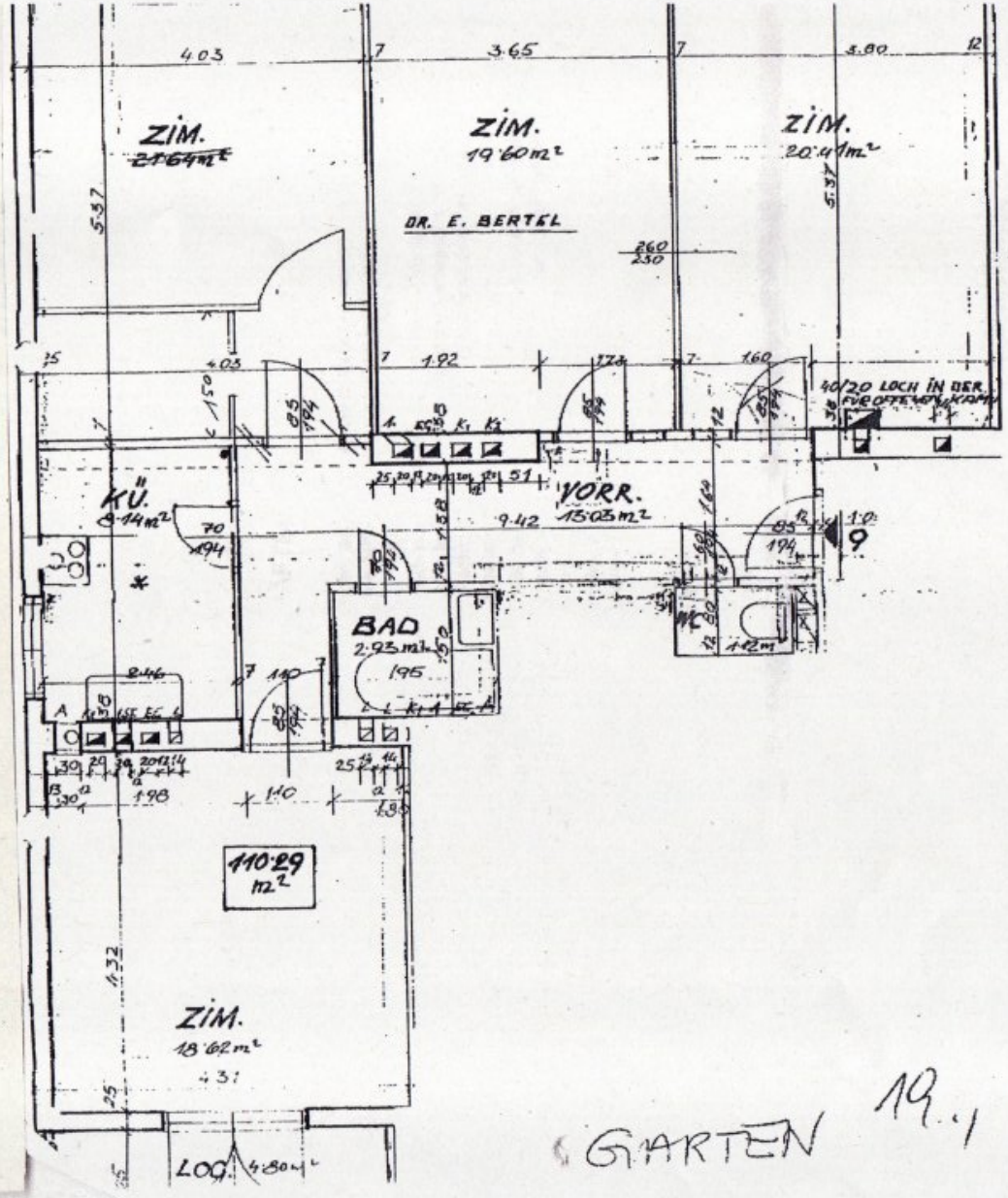
BeFirst
IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien


BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN
Patzak/BeFirst Immobilien

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN



GARTEN 19., Wilhelmsweg 4

BeFirst IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In wunderschöner, renommierter Grünlage mit Blick auf die Weingärten und Hügeln von Neustift am Walde bietet diese lichtdurchflutete 4 Zimmer umfassende Immobilie mit einer westausgerichteten Terrasse perfekte Lebensbedingungen. Die Sicht kann aufgrund der Widmung nicht weiter verbaut werden.

Die mannigfaltigen Freizeitmöglichkeiten rund um Neustift/Sallmannsdorf eignen sich besonders für junge Familien und Menschen, die neben dem hektischen Alltag, ein Stück Natur bevorzugen.Die vier großzügigen Zimmer sind allesamt zentralbegehbar. Eine separate Küche mit Blick ins Grüne zählen ebenso zu den Vorzügen wie der Allgemeingarten, der sowohl zum Spielen aber auch für beschauliche Stunden mit einem Buch und einem Glas Wein genutzt werden kann. Das Haus wurde 1961 errichtet, befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über Kellerabteile, eine Waschküche, einen Radabstellraum, jedoch über keinen Lift.

Das Dach wurde saniert und gedämmt. In der letzten Eigentümerversammlung vom 30. September 2024 wurde festgelegt, dass ein Sachverständiger beauftragt werden soll, der die die Möglichkeiten einer Photovoltaikanlage, Wärmepumpe und die Sanierung der Außenfläche evaluiert. Die Balkon werden mit Aoril komplett saniert und neu gestaltet.

Die Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt auf:

- Vorzimmer ca. 13 m²
- WC ca. 1,10 m²
- Bad mit Dusche ca. 3 m²
- Küche ca. 8,20 m²
- Zimmer 1 ca. 15 m²
- Zimmer 2 ca. 19,60 m²
- Zimmer 3 ca. 21,60 m²

- Zimmer 4 ca. 18,60 m²
- Abstellraum ca. 4 m²
- Terrasse 4,80 m²

Die Wohnung verfügt zudem über ein hochqualitative Sicherheitstüre.

Begehrte, zentrale Lage

Die Wohnung befindet am Fuße des Hackenbergs, unweit vom Heurigendorf Neustift am Walde. In wenigen Schritt gelangt man zur Busstation 35A Richtung Spittelau bzw. Sallmannsdorf.

In Umkreis finden sich zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, medizinische Einrichtungen, Apotheken und zahlreiche Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen, aber auch eine Vielzahl an ausgezeichneten Gastronomiebetrieben und Freizeitmöglichkeiten.

Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Preis sehr gerne telefonisch unter 0676 920 66 40 **oder per Email an bf@befirst-immobilien.com zur Verfügung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap