

**Mit Eleganz, Charm und Balkon - Erstbezug nach Sanierung im Meidlinger Cottage! 8,5m<sup>2</sup> Westbalkon!**



CONFIDO

Balkon

**Objektnummer: 6653/434**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 223,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,89
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,24 €
<b>USt.:</b>	10,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









CONFIDO



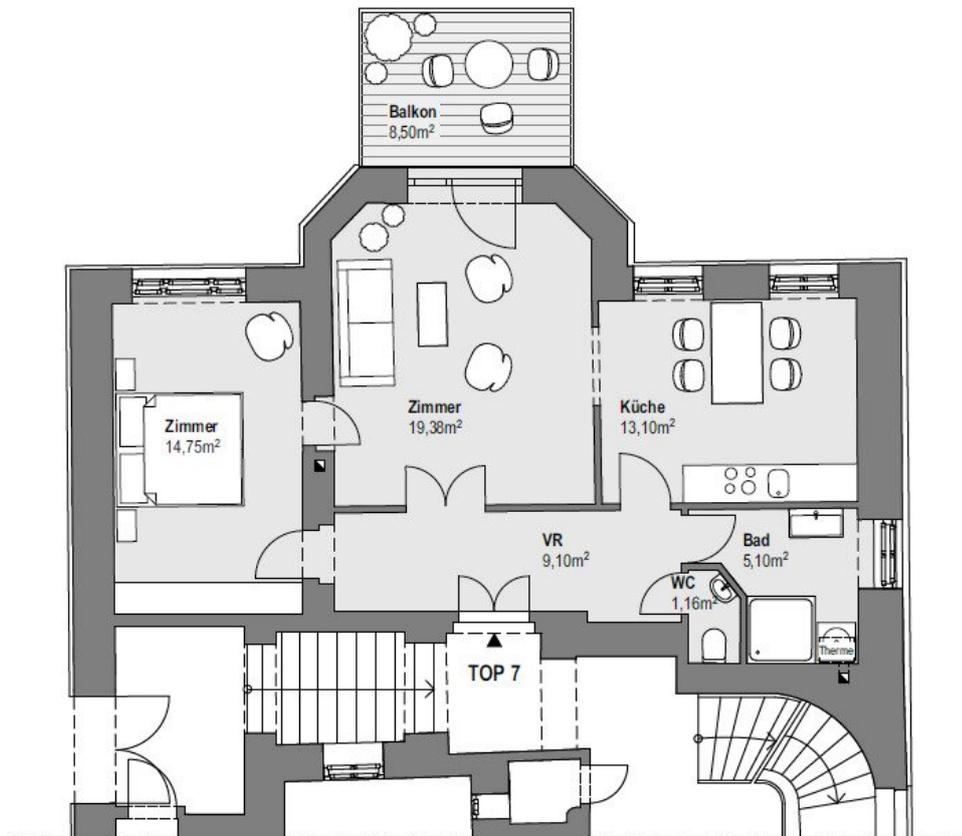
CONFIDO



CONFIDO







M 1: 100

Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
 Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung und Baublehranzen ändern.



## Objektbeschreibung

Eingebettet in idyllischer Grünruhelage gelangt **diese großartig geschnittene rund 63m<sup>2</sup> große 3 Zimmerwohnung mit Balkon** zum Verkauf. Sie **liegt im Hochparterre** eines äußerst gepflegten Hauses und weiß zu überzeugen. Die behutsame und durchdachte Sanierung weiß zu überzeugen. Tolle Raumhöhen, hochwertige Echtholzparkettböden und viele weitere altbautypische Attribute verleihen dieser Immobilie umgehend ein angenehmes Wohngefühl. Das **Zentrum der Wohnung bildet das rund 20m<sup>2</sup> große Erkerzimmer**, wo sich auch der Ausgang auf das **absolute Highlight** der Wohnung befindet - **den rund 8,5m<sup>2</sup> großen, westlich ausgerichteten Balkon mit Blick in den hauseigenen Garten**. Im **angrenzenden, ca. 13m<sup>2</sup> großen Küchenraum** sind alle **Anschlüsse** vorhanden, um Ihre Traumküche zu schaffen. Idealerweise sind **alle Räumlichkeiten über den geräumigen Vorraum zu betreten**. Das ungefähr **14m<sup>2</sup> große Zimmer** bietet viel Platz für ein großes Bett und zusätzlichen Stauraum. Das verflieste **Badezimmer** ist mit einer **Dusche**, einem **Handtuchheizkörper** sowie **mit einem Waschtisch** versehen worden. Die **separate Toilette** komplettiert das attraktive Immobilienangebot.

**Die Gartennutzung ist für alle Wohnungseigentümer des Hauses möglich.**

**Der moderne und hochwertige Ausbau des Dachgeschosses wird zeitnah umgesetzt. Im Zuge des Ausbaus wird auch ein Aufzug im Stiegenhaus eingebaut werden - Eine Nutzung des Aufzugs wird nach einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Errichter möglich sein.**

### **Aufteilung:**

- Vorzimmer
- Erkerzimmer mit Balkon
- Küchenraum
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap