

**Ruhige und charmante 3-Zimmer-Wohnung - Ihr neues
Zuhause in Wien wartet auf Sie!**



Objektnummer: 477

Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zur Spinnerin
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	254,01 €
Provisionsangabe:	

3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Axel Bernd-Kostner

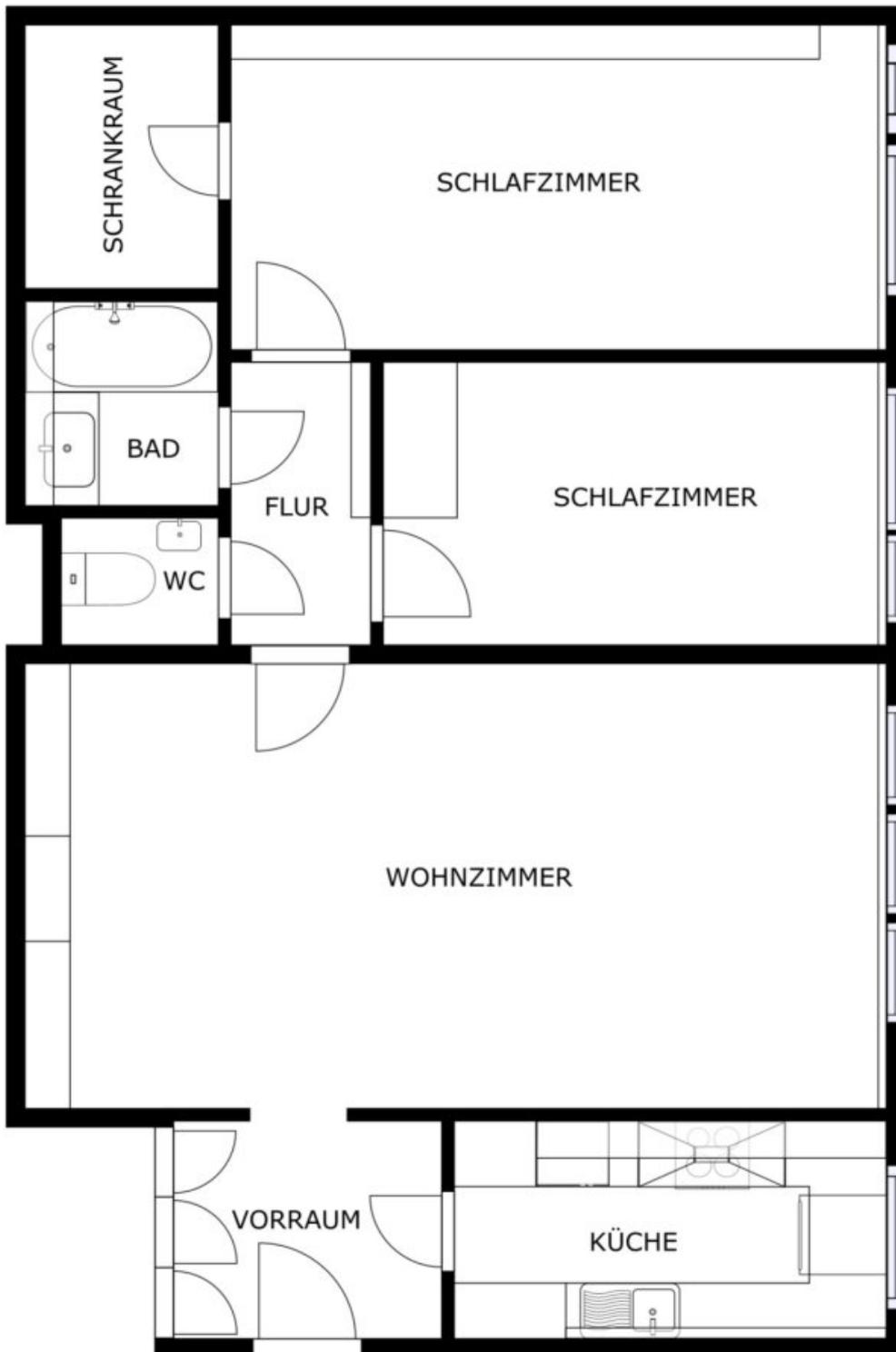
Kostner Immobilien GmbH
Sterngasse 3/2/6
1010 Wien











Objektbeschreibung

Favoriten zählt zu den vielseitigsten Bezirken Wiens. Kein Wunder! Denn hier wird multikulturell gelebt, kulinarisch gustiert, die Vorzüge des Öffi-Netzes genutzt sowie auf weitläufigen Grünflächen entspannt oder in den umliegenden Bädern (z.B. Amalienbad) geschwommen. Und wer dabei noch täglich frisches Obst oder ein Eis vom Tichy in der Nähe haben möchte, der wird in diesem gepflegten Zuhause sehr wahrscheinlich sehr glücklich!!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wien! Diese ruhige und charmante 3-Zimmer-Wohnung mit knapp 76 m² ist bereit, Ihr Herz zu erobern.

Sie betreten die Wohnung über den Vorraum, wo linker Hand ein eingebauter Schrank für viel Stauraum sorgt. Rechts vom Eingang geht es in die separate Küche, dem perfekten Ort, um Ihre kulinarischen Kreationen zu entfalten. Hier finden Sie alles, um köstliche Mahlzeiten für sich und die Liebsten zu kreieren. Als Besonderheiten finden Sie links neben dem Kochfeld eine eingebaute Fritteuse, rechts einen eingebauten Grill.

Vom Vorraum geradeaus geht es in das geräumige Wohnzimmer. Hier können Sie Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und sich rundum wohlfühlen. Das große Fenster zum ruhigen Innenhof lässt viel Tageslicht herein und verleihen dem Raum eine angenehme Atmosphäre. Auch hier gibt es praktische Einbauschränke.

Hinter dem Wohnzimmer kommen Sie in einen kleinen Flur. Zur Linken finden Sie das separate WC und daneben das Bad mit Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag herrlich entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen können.

Rechts im Flur ist das kleinere, helle und ruhige Schlafzimmer mit großem Fenster und Einbaumöbeln. Hier finden Sie Ruhe und Geborgenheit, ein Ort zum Träumen und Erholen.

Am Ende des kleinen Flurs geht es in das große Zimmer, welches neben der hellen und ruhigen Lage auch noch mit einem begehbaren Schrankraum punkten kann.

Die Wohnung ist einem guten Zustand und kann sofort bezogen werden.

Das Haus wurde 2013 thermisch saniert. Dabei wurde auch das Dach erneuert und 3-fach-verglaste Holz-Alu-Fenster eingebaut. Heizung und Warmwasser kommen von der Fernwärme, wofür ein monatliches Akonto von 159,34 € eingehoben wird.

Zur Wohnung gehört noch ein kleines Kellerabteil. Hier können Sie Dinge verstauen, die Sie nicht täglich benötigen, und somit für mehr Ordnung in Ihrer Wohnung sorgen.

Diese Wohnung hat viel zu bieten. Wir freuen uns darauf, Sie bald persönlich zu treffen und gemeinsam diesen besonderen Ort zu entdecken.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap