

**Topsanierte Wohnung mit Balkon - Maria Lanzendorf - nur  
5 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt!**



Balkon

**Objektnummer: 5974**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 93,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,92 €
<b>USt.:</b>	19,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Altmann**

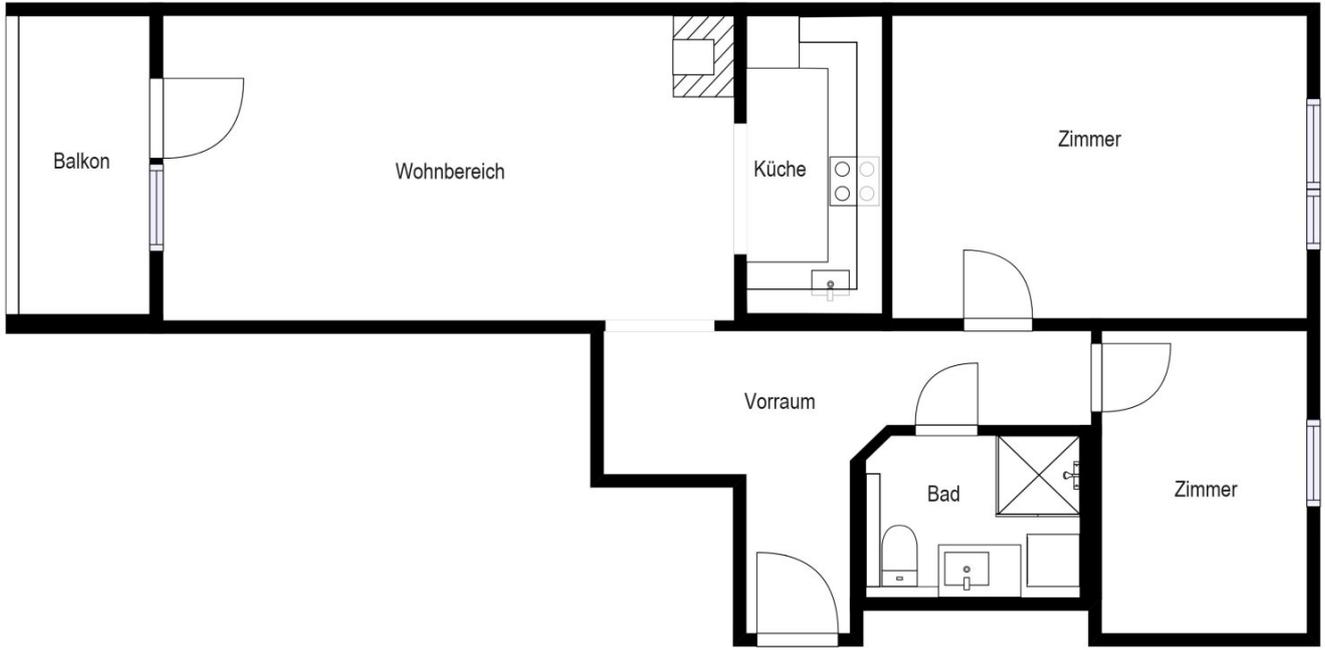
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90











## Objektbeschreibung

### Topsanierte Wohnung mit Balkon und Klimaanlage

Zum Verkauf gelangt eine kürzlich **kernsanierte und hochwertig ausgestattete** ca. 68,71m<sup>2</sup> große Wohnung. Sie wurde von einem Innenarchitekten neu geplant und realisiert.

### Kurzer Auszug aus den umfangreichen Sanierungsarbeiten:

- neue Gasetagen Heizung mit neuer Therme inkl. aller Leitungen & Radiatoren
- Erneuerung der gesamten Elektrik inkl. Verkabelung, Schalter, Steckdosen und Stromkasten
- Austausch sämtlicher Fenster mit 3-fach Verglasung inkl. Fliegengitter und fernsteuerbarer Rollläden
- Klimaanlage mit 2 Auslässen in der Wohnküche sowie im Schlafzimmer uvm.

### LAGE:

Im gut angebundenen **Maria Lanzendorf** mit überzeugender Infrastruktur, nur **5 Minuten von der Wiener Stadtgrenze** entfernt, liegt die Wohnung in sonniger Süd-West Ausrichtung im 1. Stock (ohne Lift) eines gepflegten 1960 errichteten Wohngebäudes.

### AUFTEILUNG:

- zentral begehbarer Vorraum
- geräumige Wohnküche mit direktem Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer

- Kinder- bzw. Arbeitszimmer
  
- Badezimmer mit Dusche und WC

Ein KFZ-Stellplatz im Innhof der Wohnhausanlage kann ebenfalls übernommen werden!

**Nähere Details, sowie die virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap