

## Wohnen im Grünen -Renovierte 2,5 Zimmer Wohnung



**Objektnummer: 1451**

**Eine Immobilie von 3ES Immobilien KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 2,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,74 €
<b>USt.:</b>	15,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Katja Gálffy**

3ES Immobilien KG  
Schatzlsteig 4  
1190 Wien











## Objektbeschreibung

Gärten und Weinberge, ein Tennisclub ums Eck sowie ein beliebter Bäcker machen den Charme dieser Wohnung aus.

Ein großzügiges Wohnzimmer, separate Küche sowie Schlafzimmer mit anschließendem Schrankraum mit Fenster machen diese Wohnung zu einer Komfortzone für Singles/Pärchen. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung besteht aus:

- Vorraum mit Abstellraum
- **neue Einbauküche**
- **geräumiges Wohnzimmer mit Kamin**
- **hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Waschbecken**
- **Toilette**
- **Schlafzimmer**
- **Kabinett**

Eine **Doppelgarage unterhalb der Wohnung mit einer Größe von 32m<sup>2</sup> für 2 Autos kann um Euro 59.000 erworben** werden. Die Garage öffnet sich Richtung Garten und hat auch eine kleine Küche integriert. Die Wohnung liegt am Ende einer Sackgasse in Ruhelage. Ein Tennisclub mit Schwimmbad befindet sich wenige Meter entfernt.

Gerne stehen wir Ihnen für nähere Auskünfte bzw. zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermines unter Tel: +43 676 504 35 37** zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap