

## **Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung zentral in 1140 Wien - auch für Anleger geeignet**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 94994**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,64 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	86,58 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK inkl. Lift & Waschküche zzgl. dzt. mtl. ca. € 107,78 Heizung + ca. € 42,80 Warmwasser

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

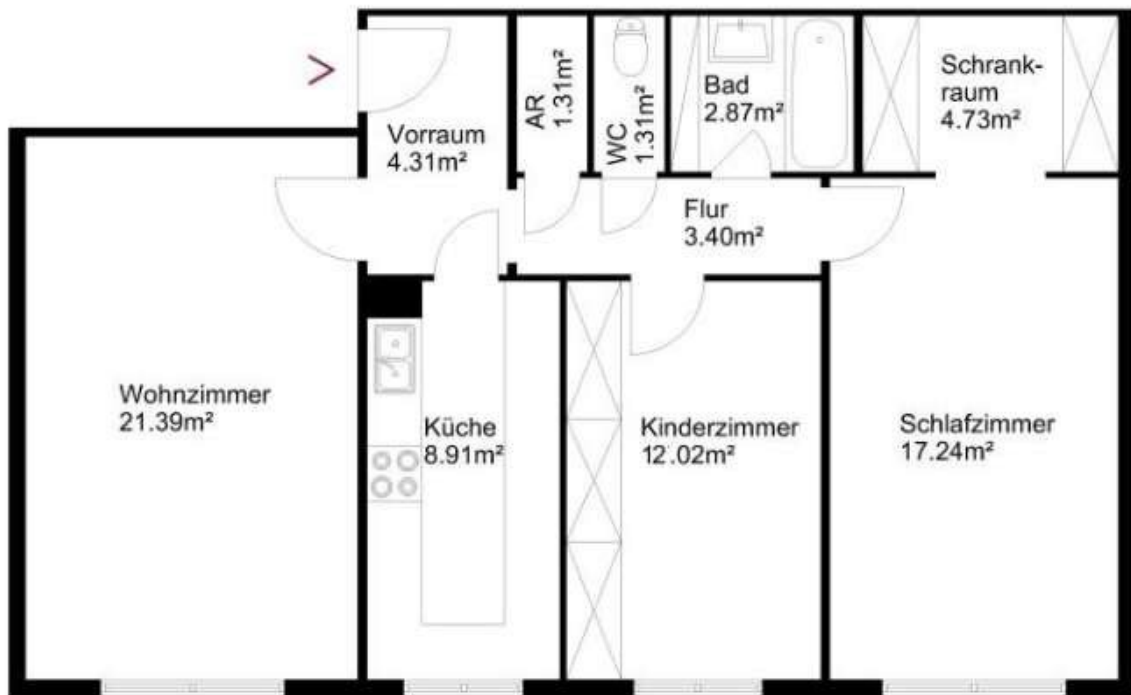
## Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika







## Objektbeschreibung

Das Wohnhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse und besticht mit seiner idealen Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken, Gastronomiebetriebe sowie Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Umgebung und sind leicht zu Fuß bzw. mit der Straßenbahn erreichbar.

Die Straßenbahnlinien 49 und Buslinie 47A sind wenige Gehminuten entfernt auch U3 und U4 erreicht man schnell und bieten eine gute Anbindung an die innere Stadt. **Der Baumgartner Casino Park** und **der Waidhauspark** bieten Erholungssuchenden die Möglichkeit, ein Stück Natur in der Stadt zu genießen.

Die Küche befindet sich gegenüber der Eingangstür und verfügt über eine Einbauküche mit Platz für eine Essecke. Inkludiert sind Kühlschrank, Herd, Backofen und Geschirrspüler. Das Wohnzimmer, ist mit 21,35 m<sup>2</sup> der größte Raum und liegt angrenzend zur Küche. Links abgehend hat man auf der linken Seite den **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**, die **separate Toilette mit Hänge-WC** und das Bad mit **Wanne und Handtuch-Heizkörper**. Am Ende des Ganges befindet sich das Schlafzimmer mit 17,3 m<sup>2</sup> und einem anschließenden **begehbaren Schrankraum**, der zusätzliche 4,7 m<sup>2</sup> an Stauraum bietet. Das Kinderzimmer hat über 12 m<sup>2</sup> und schließt mit der Küche auf. Sämtliche Innenraumtüren sind von der Marke Dana. 2021 wurden **neue Marken-Heizkörper** von Korado installiert, durch den Mittelanschluss erhalten sie eine schwebende Optik. Spots in der abgehängten Decke erzeugen ein gleichmäßiges Lichtkonzept in jedem Zimmer. 2020 wurden alle Fenster erneuert.

Die Wohnung **kann bestandsfrei gekauft** oder **aber auch der derzeitige Mietvertrag mit einer 3er-WG übernommen werden** - ideal für Kapitalanleger.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap