

**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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	187,64 €
Sonstige Kosten:	86,58 €
Infos zu Preis:	

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

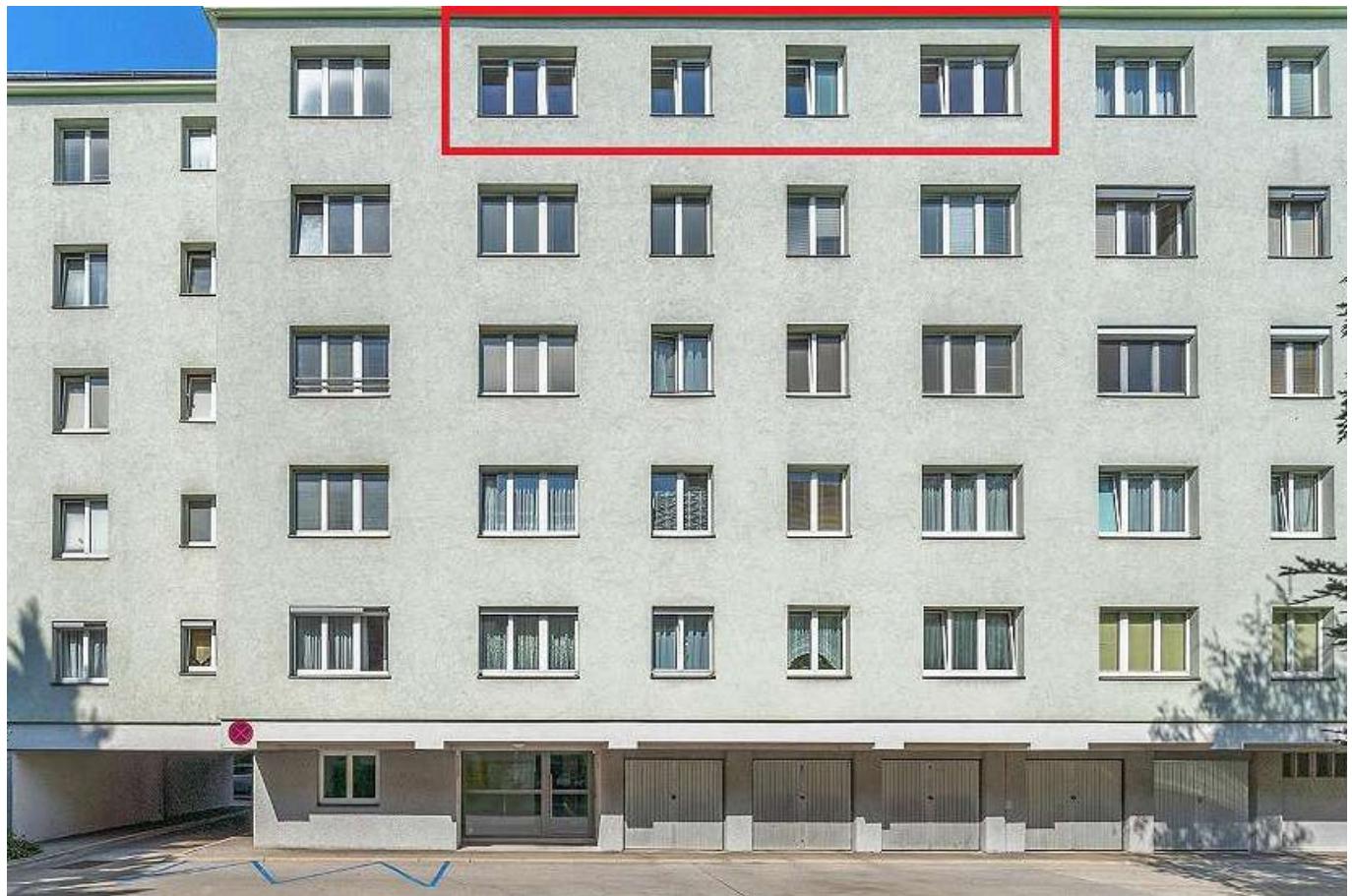
Provisionsangabe:

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 Waidhausenpark** 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 m² 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 m² und einem anschließenden **begehbarer Schrankraum**, der zusätzliche 4,7 m² an Stauraum bietet. Das Kinderzimmer hat über 12 m² 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