

## **Gut angelegt: 2-Zimmer Wohnung mit tollem Gemeinschaftsgarten & Swimmingpool!**



**Objektnummer: 1608**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienrehand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	56,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 46,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,07 €
<b>USt.:</b>	11,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer**

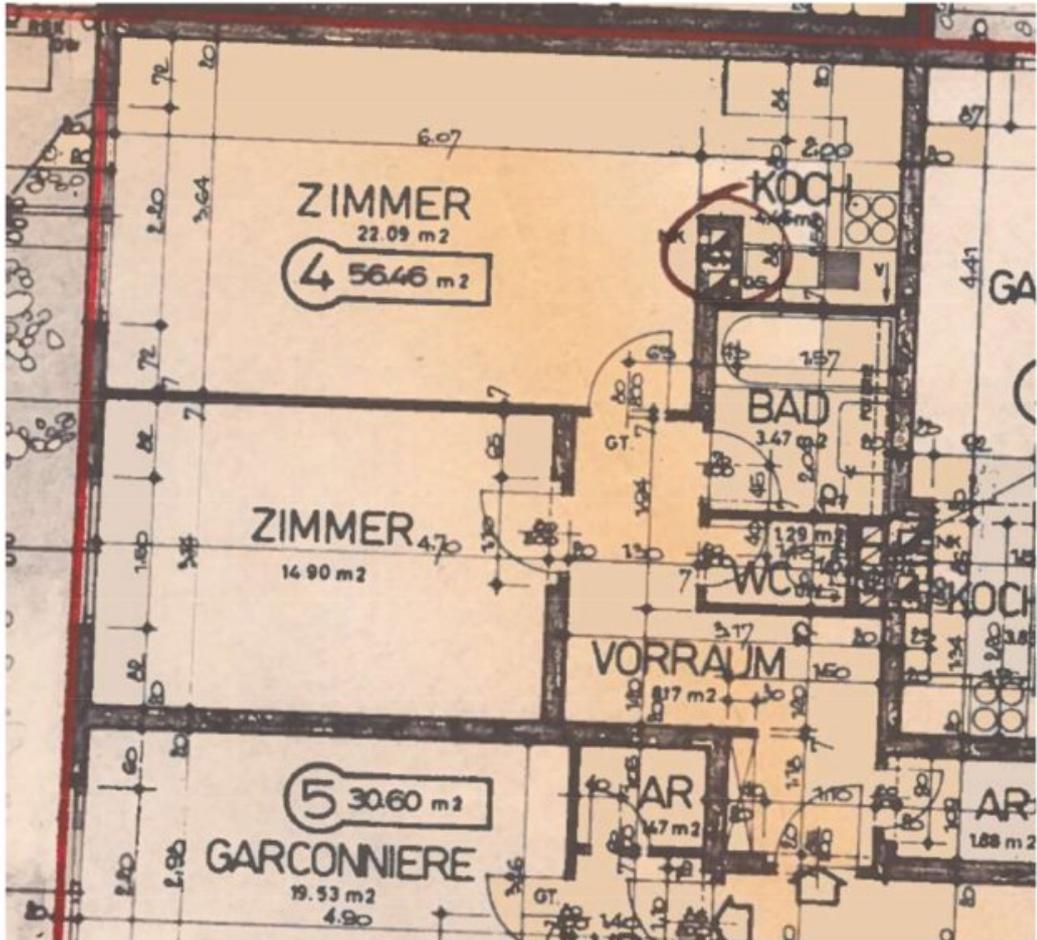
DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH  
Linzer Straße 377/1-2











## Objektbeschreibung

**Gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung in völlig ruhiger Innenhoflage  
mit wunderschönem Gemeinschaftsgarten inklusive Swimmingpool**

Die helle & überaus freundliche Wohnung mit einer **Wohnfläche von rd. 57m<sup>2</sup> (zzgl. Kellerabteil)** befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahre 1980.

Der Grundriss gestaltet sich wie folgt:

- **Vorzimmer,**
- **Abstellraum,**
- **Schlafzimmer** mit Blick in den Garten,
- **helles Wohnzimmer,** ebenfalls gartenseitig ausgerichtet,
- **Badezimmer,**
- separate **Toilette,**
- voll ausgestattete, moderne **Küche,**

Beide Zimmer sind vom Vorzimmer aus **zentral begehbar.**

Die Wohnräumlichkeiten sind mit einem hellen, modernen **Laminatboden** ausgestattet, der Vorraum, die Sanitärräumlichkeiten sowie die Küche wurden verflieset.

Als Besonderheit dieser Wohnung kann der wunderschöne **Gemeinschaftsgarten** hervorgehoben werden sowie der gepflegte **Pool**, der selbstverständlich mitbenützt werden darf.

Die Wohnung ist **derzeit noch befristet vermietet** - die Befristung des Mietvertrages endet per 30.06.2025. Der Netto-Mietzins beträgt aktuell EUR 618,18.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Zentralheizung.

Ein **Kellerabteil** rundet dieses interessante Angebot ab.

***Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Erwartungen? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin!***

***Bitte senden Sie Ihre Anfrage direkt über das Inserat mittels Kontaktformular!***

Alle Angaben zum Objekt wurden aufgrund der uns vorliegenden Informationen, die uns vom Abgeber weitergegeben wurden, gemacht.

Für die Richtigkeit dieser Informationen kann daher keine Gewähr geleistet werden.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap