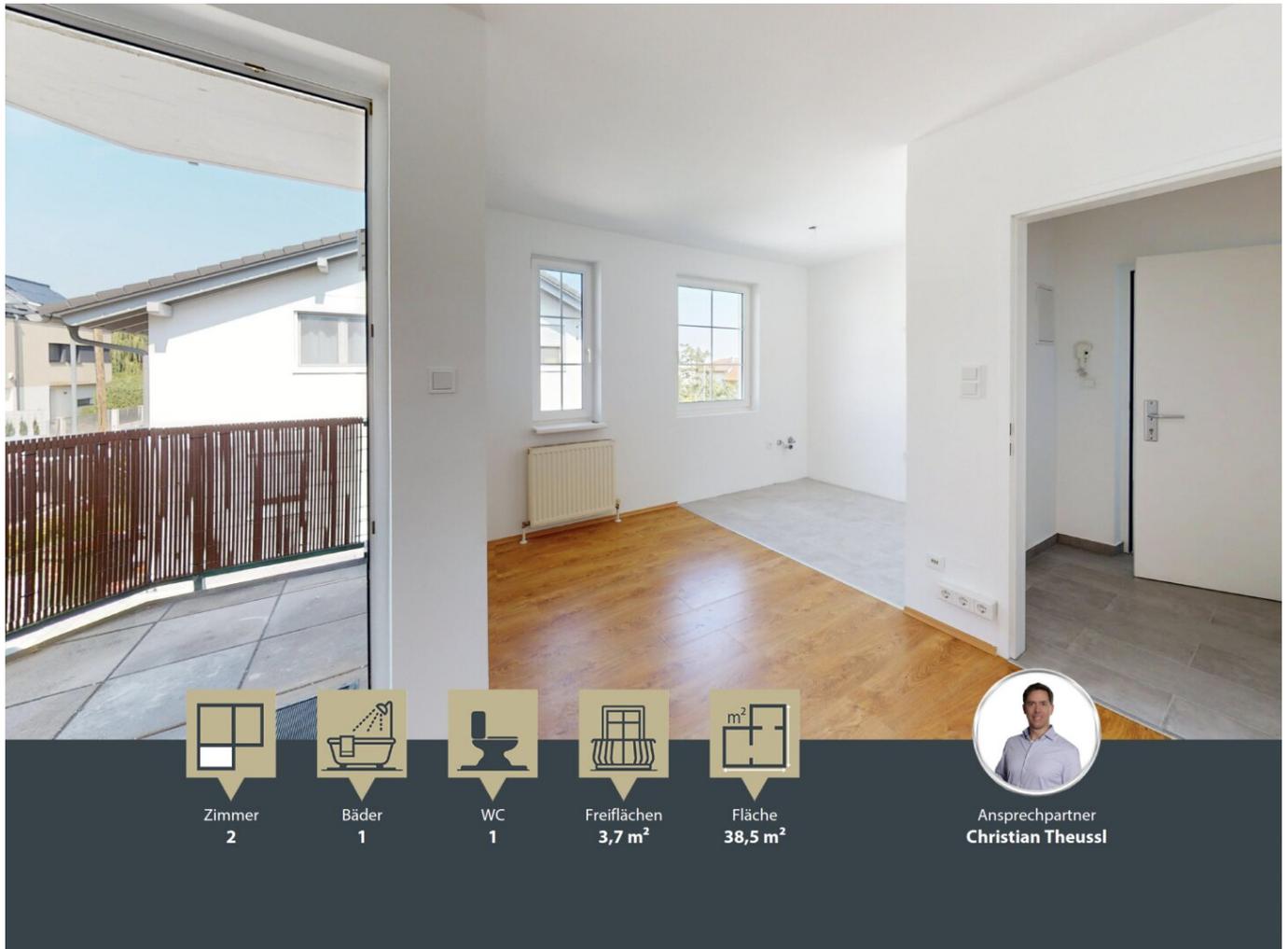


# NAPOLEONWALD ums Eck || Tolle 2-Zimmerwohnung || Balkon || in toller Einfamilienhauslage || Ruhelage



00 Titel

**Objektnummer: 3301081-3**

**Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Wilhelm-Diefenbach-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	209.500,00 €
Betriebskosten:	88,31 €
Heizkosten:	20,44 €
USt.:	10,87 €
Provisionsangabe:	

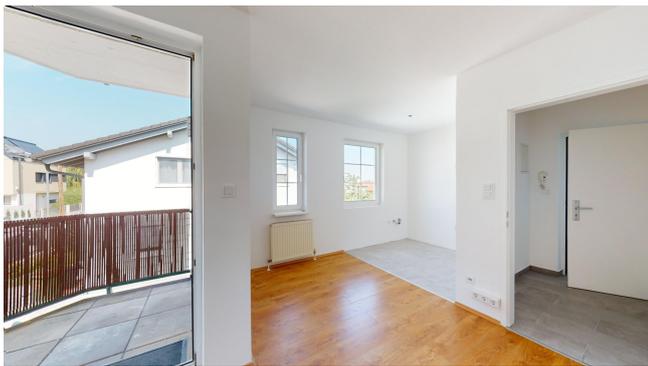
7.542,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Theussl**

REAL VISION IMMOBILIEN

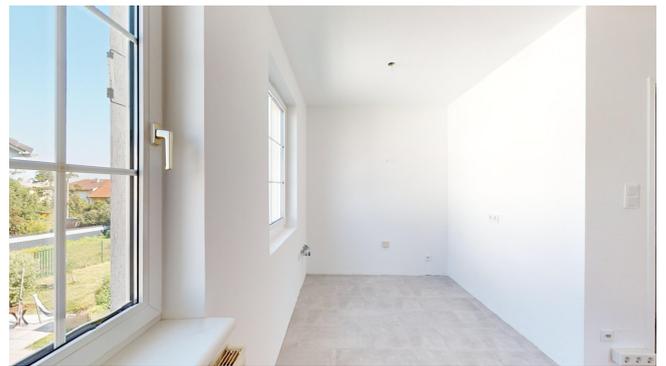




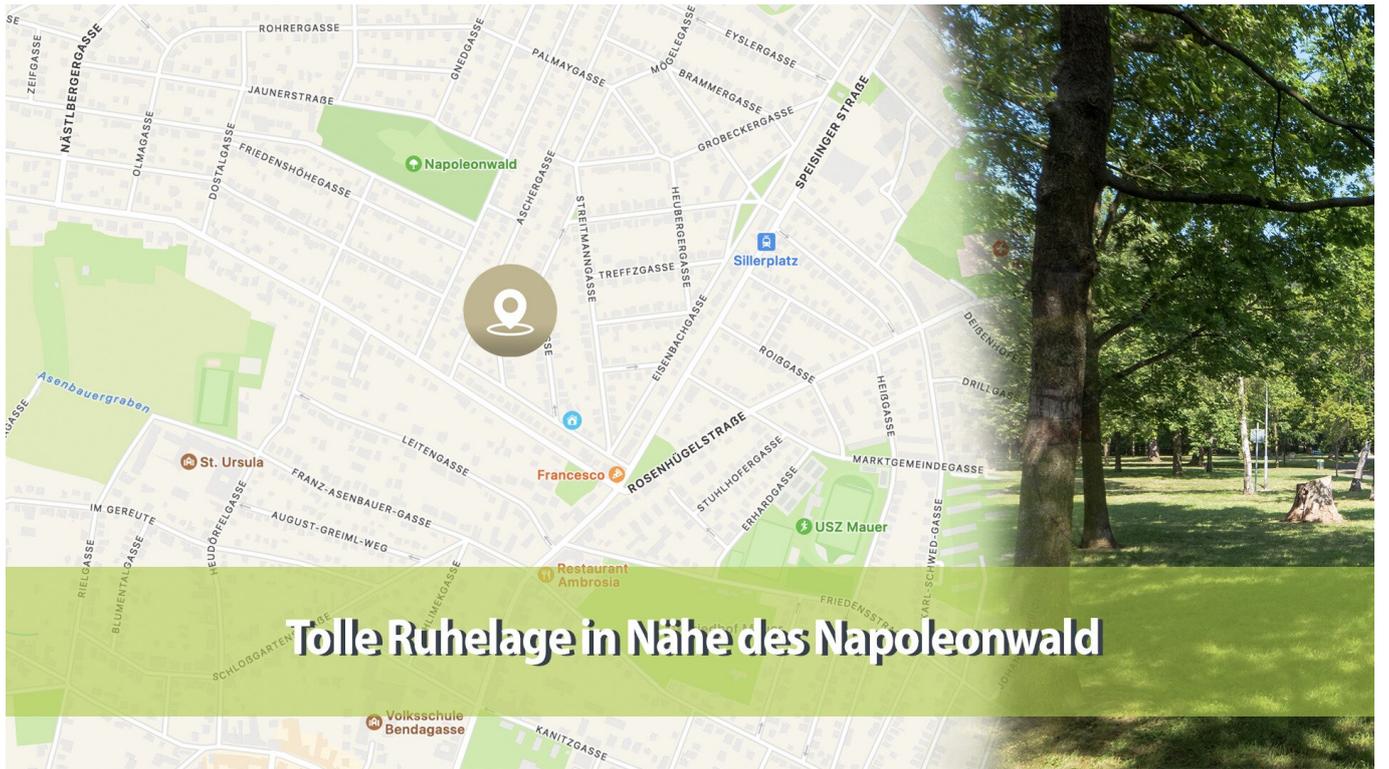
**Grundrissplan 1. OG**



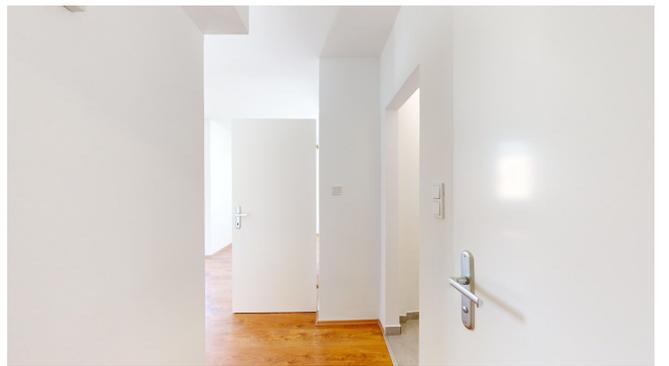
**360° virtuelle Besichtigung auf [real-vision.at](http://real-vision.at)**  
und über unser Exposé aufrufbar!







**Tolle Ruhelage in Nähe des Napoleonwald**







**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?**

**Kontaktieren Sie uns kostenlos und unverbindlich!**

# Objektbeschreibung

## Nähe Napoleonwald - tolle 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon

Zum Verkauf gelangt eine tolle 2 Zimmer Wohnung mit kleinem Balkon, welche frisch renoviert wurde. Die Wohnung liegt in der Nähe des Napoleonwald und befindet sich in Ruhelage umgeben von Einfamilienhäusern und Villen. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss (ohne Lift) eines gepflegten Neubaus, welcher 1995 errichtet wurde. Durch einen kleinen Vorraum gelangt man in die Wohnküche und das angrenzende Schlafzimmer. Von der Wohnküche aus gelangt man auf den Balkon. Schlafzimmer, Bad, WC und Abstellraum sind zentral aus der Wohnküche aus begehbar. Die Wohnhausanlage besteht aus 4 Wohneinheiten.

## Fakten | Highlights | Ausstattung

- 2 Zimmer, Bad, extra WC, Vorzimmer, Abstellraum
- Nord/West Balkon
- Ruhelage

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.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Gesetz)** sowie der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (**Vor./Nachname, Postanschrift, E-Mail Adresse und Telefonnummer**) berücksichtigen können.

---

**360° VIRTUELLE TOUR in 3D | 4K - auf unserer Homepage und/oder direkt über unser interaktives Exposé abrufbar**

Wir bieten Ihnen bei allen Immobilien hochwertige und realitätsnahe **360° virtuelle Touren in 3D** mit einer **4K Auflösung**. Besichtigen Sie vorab und bequem von zu Hause aus Ihre Wunschimmobilien und vereinbaren im Anschluss mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich vermieten oder verkaufen? Wir beginnen dort, wo klassische Immobilienleistungen enden. Wir sind **Ihre Immobilienspezialisten** für Wien, Hietzing und Umgebung und die **Nr. 1 in Hietzing bei der Kundenzufriedenheit**.

---

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <3.750m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap