

Den Sommer am Balkon genießen: Freundliche 2 Zimmer mit Ausblick, Einbauküche und viel Stauraum



Objektnummer: 154

Eine Immobilie von SIG-Real Freude an Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,70 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	298.500,00 €
Betriebskosten:	142,14 €
USt.:	14,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Sigmund, MBA

SIG-Real Freude an Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 123/3
1060 Wien

T +43 680 200 33 55

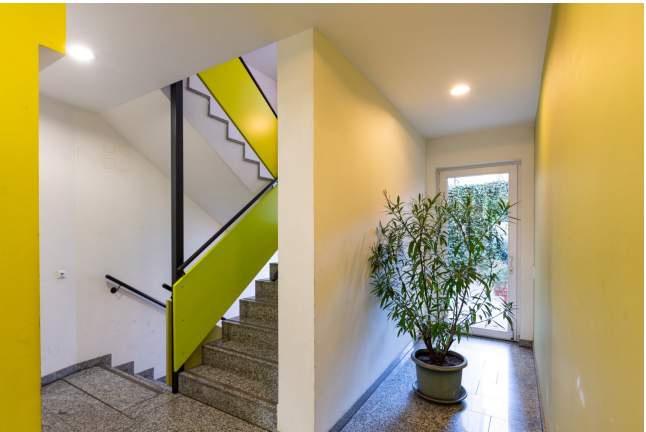
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



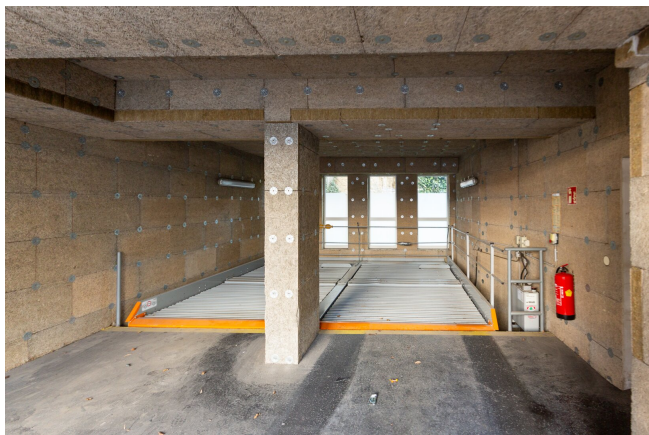


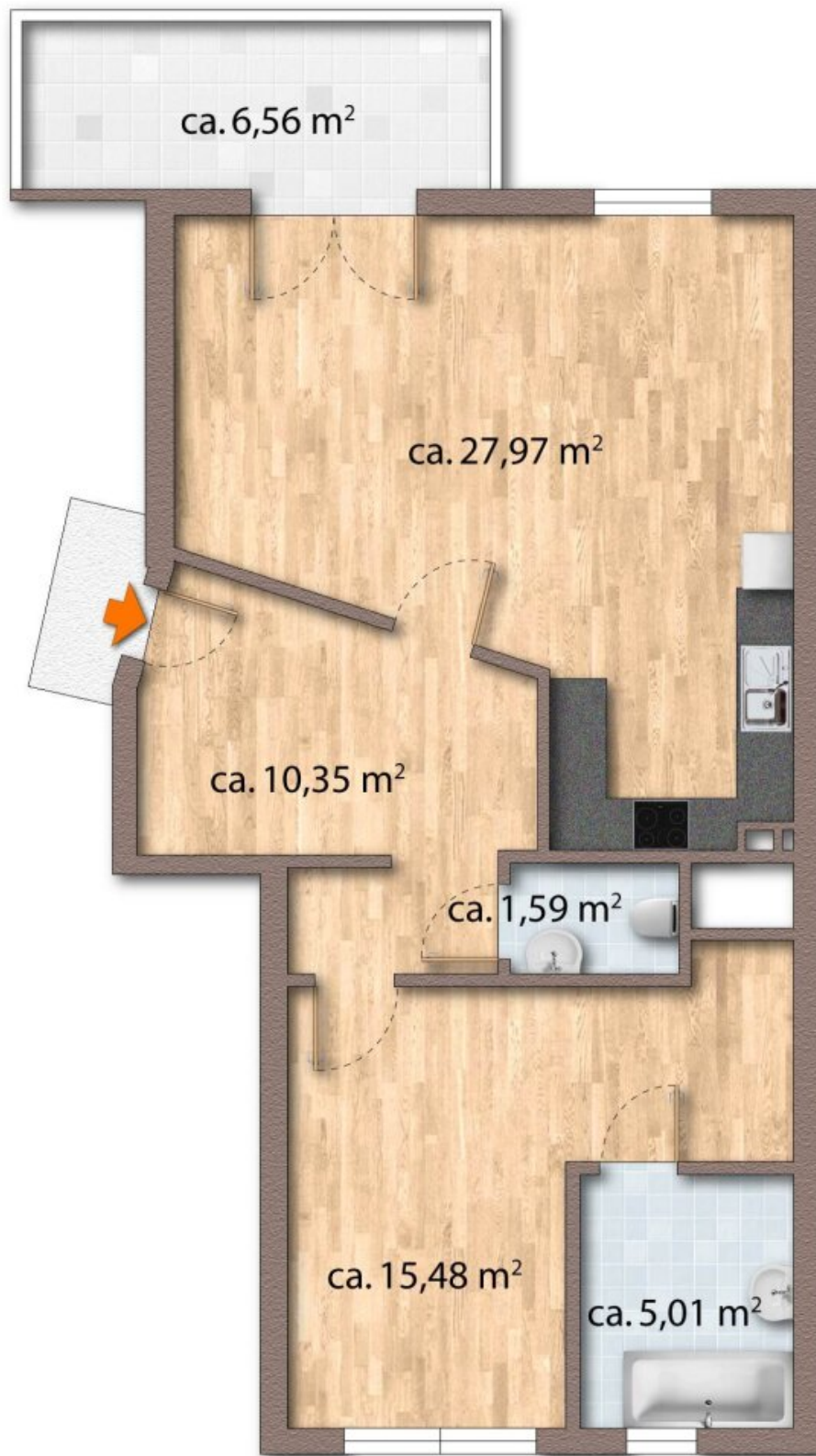












Objektbeschreibung

Sich Eigentum zu schaffen ist zu einer der wichtigsten Ziele geworden. Mit dieser freundlichen Wohnung könnte Ihr Traum Wirklichkeit werden.

Die Wohnung vermittelt eine gemütliche Atmosphäre, liegt ruhig zum Innenhof und der große Fensterbereich lässt viel Tageslicht herein. Sie verfügt über eine gute Raumaufteilung und große Loggia. Vom **Wohn-Essbereich** aus gelangen Sie auf **Loggia/Balkon**, dieser Bereich hat ca. 7m². Hier können Sie entspannt den Tag ausklingen lassen. Die schöne **Einbau-Küche** beinhaltet alle Geräte. Das Vorzimmer bietet viel Stauraum und das großzügige Schlafzimmer ermöglicht die Anbringung **eines begehbaren Schrankraums**. Vom Schlafzimmer gelangen Sie zum Badezimmer, welches mit Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss und Fenster ausgestattet ist. Die Toilette verfügt über ein Handwaschbecken. Die Wohnung hat eine Ost/West-Ausrichtung. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 2,4m². Zur besseren Veranschaulichung für Einrichtungsmöglichkeiten wurde das Wohnzimmer virtuell eingerichtet.

Das **Gebäude ist sehr gepflegt** und es herrscht eine gute Hausgemeinschaft. Je Stockwerk gibt es **nur zwei Wohnungen**. Sie können einen Gemeinschafts(Party)raum und netten Gemeinschaftsgarten nutzen. Fahrräder werden in einem eigenen Raum untergebracht. Falls Sie einen **Parkplatz** benötigen, kann dieser in der hauseigenen Garage angemietet werden. Eine Hauszentralheizung für Heizung und Warmwasser rundet das Angebot ab.

Die monatliche Vorschreibung für **Betriebskosten und die Rücklage** beträgt nur EUR 257,-. Der **Rücklagefonds** ist mit ca. EUR 77.000,- per 12/2024 gut dotiert.

Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten:

Wer öffentlich unterwegs ist, erreicht zu Fuß in ca. 10 Minuten die U4 Station Meidling und in ca. 12 Minuten den Bahnhof Meidling. Die Buslinie 63A hält vor der Türe und die Buslinie 9A gleich ums Eck. Für den täglichen Einkauf befindet sich ein Billa in der Nähe und zahlreiche Geschäfte auf der Meidlinger Hauptstraße.

Für die Freizeit bieten sich der nahe gelegene Schönbrunner Schlosspark und das Schönbrunner Bad an.

Lassen Sie sich diese Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber des Verkäufers nur Anfragen mit **vollständigen Kontaktangaben** (Name, Email, Tel.) berücksichtigt werden

können.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap