

## **2-ZIMMER EIGENTUM MIT LOGGIA UND TIEFGARAGE IN GRÜNRUHELAGE VON OBERLAA**



**Objektnummer: 2017534**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	67,29 €
<b>USt.:</b>	9,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

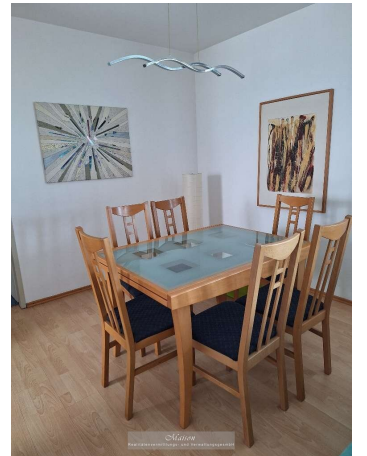
## Ihr Ansprechpartner

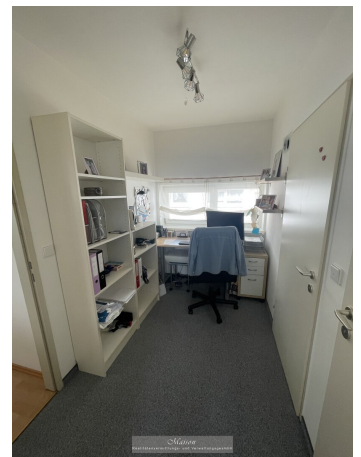
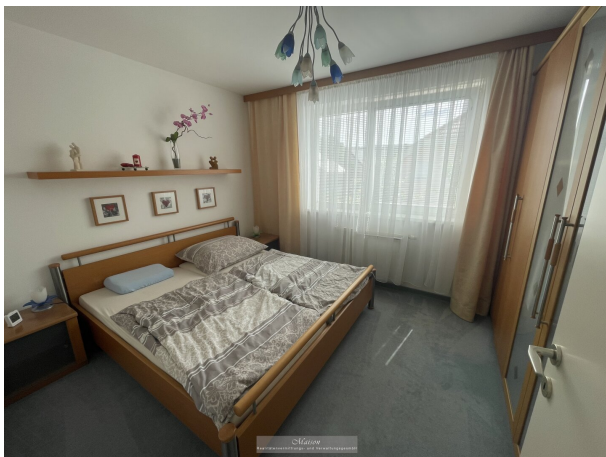


**Leopold Wildner**

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.



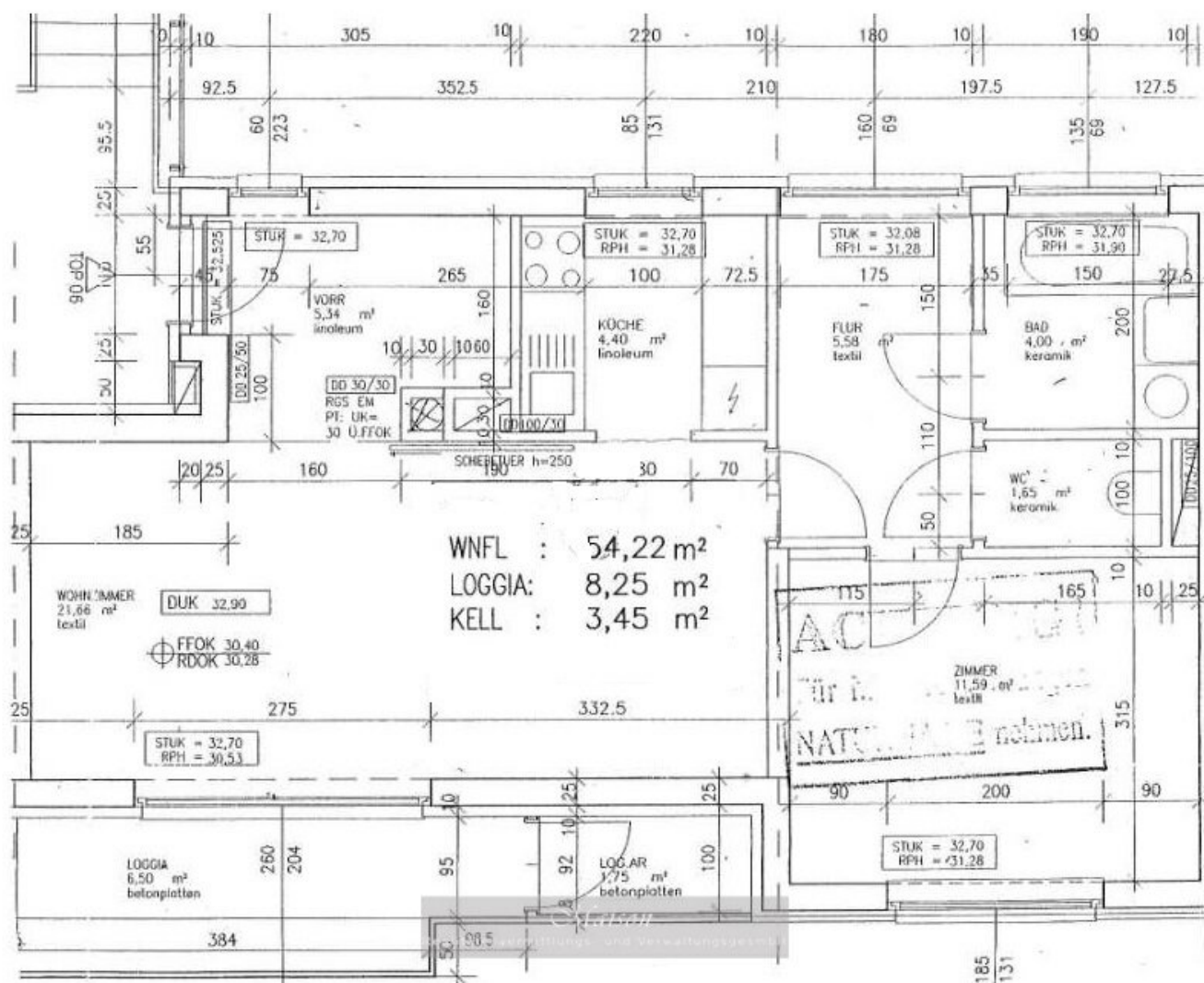












## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf einer großzügigen Fläche von 54,22 m<sup>2</sup> zuzüglich 8,25m<sup>2</sup> Loggia alles, was Sie sich von einer modernen Stadtwohnung wünschen. Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur 340.000,00 € ist dieses Objekt sowohl für Erstkäufer als auch für Investoren eine hervorragende Gelegenheit.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von der gepflegten Atmosphäre verzaubern. Vom Vorzimmer gelangen sie in das offene Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia und in die Küche. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, der das Kochen zum Vergnügen macht. Über einen Flur, welcher als Homeoffice eingerichtet ist, gelangen sie in das Bad, das WC und das Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, was nicht nur für Tageslicht sorgt, sondern auch eine angenehme Belüftung ermöglicht. Die moderne Badewanne lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein.

Die hellen Räume sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet und sorgen für ein einladendes Wohnambiente. Kunststofffenster und Kabel-TV runden das Angebot ab.

Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen auf Ihrer großzügigen Loggia, die sich ideal für entspannte Morgenstunden oder gesellige Abende eignet. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Ausblick ins Grüne, der Ihnen inmitten des urbanen Treibens eine willkommene Auszeit bietet. Ein kleiner Abstellraum auf der Loggia bietet Raum für eine Gefriertruhe und diverse Kleinigkeiten.

Über das Treppenhaus ist die APCOA Tiefgarage erreichbar in welcher sie den Garagenplatz um 112,- monatlich anmieten können. Für Gäste steht der APCOA Parkplatz zur Verfügung.

Die Wohnung wird komplett möbliert (außer dem Vorzimmer) verkauft und kann ab sofort bezogen oder vermietet werden.

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit einem Hauch von Natur und bietet Ihnen einen Rückzugsort, den Sie Ihr Zuhause nennen können. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, in eine gepflegte Immobilie zu investieren, die sowohl Komfort als auch Lebensqualität bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern! Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer [0664/358 26 75](tel:06643582675) zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [leopold.wildner@maison.at](mailto:leopold.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr



Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

### **Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG**

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap