

**GRINZING - 2 ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA \*  
GRÜNRUHELAE \* KAHLENBERGBLICK \***



**Objektnummer: 2017536**

**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>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	211,94 €
<b>USt.:</b>	21,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

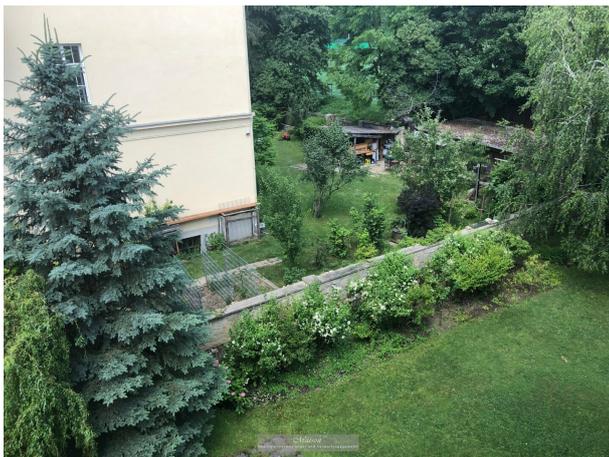
## Ihr Ansprechpartner



### Leopold Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlgasse 30/7A  
1030 Wien

T + 43 1 715 30 41



## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 2. Liftstock und ist ost/west/nordseitig ausgerichtet. Ostseitig mit Blick in Richtung Kleingartenanlage Nußdorf, nordseitig Richtung Kahlenberg und westseitig in den grünen Gemeinschaftsgarten. Der 1985 errichtete Neubau präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über einen großzügigen Garten im Innenhof. Gemeinschaftsräumlichkeiten wie Sauna, Waschkraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Über das Vorzimmer, von welchem alle Zimmer zentral erreichbar sind, gelangt man in das geräumige Wohnzimmer (30m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die Loggia. Das Schlafzimmer ist hofseitig in den Innenhof ausgerichtet. Das Badezimmer verfügt über ein Doppelwaschbecken und eine Dusche sowie ein Fenster und Anschluss für die Waschmaschine. Weiters ist ein Abstellraum und eine separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster, vorhanden.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Beheizt wird mittels einer Gas-Etagenheizung und die Fenster sind aus Kunststoff. Im Wohnbereich wurde Parkett und in der Küche und den Nassbereichen Fliesen. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Der Kaufpreis beträgt 550.000,- Euro. Die Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage betragen 308,00 Euro

**AUF AUSDRÜCKLICHEN WUNSCH DER EIGENTÜMERIN WERDEN KEINE OBJEKTBILDER ZUR VERFÜGUNG GESTELLT - EINE BESICHTIGUNG IST JEDOCH JEDERZEIT MÖGLICH**

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer 0664/358 26 75 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>

**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 <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap