

**NOTVERKAUF - Eigentumswohnung in sonniger Lage mit
Fernblick Richtung Wienerberg**



Objektnummer: 6304/2744

Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Nutzfläche:	77,60 m ²
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

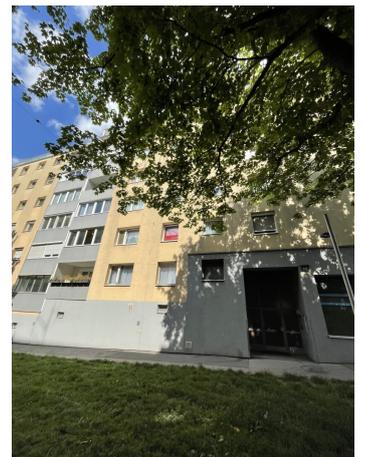
Mag. Vita Toth

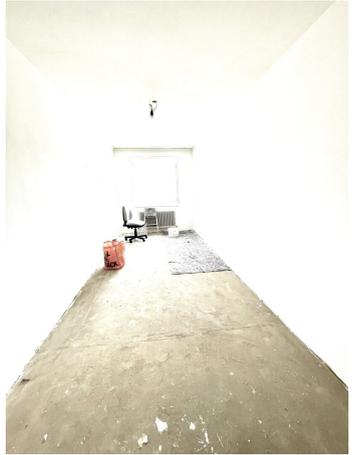
WirtschaftsService Immobilien
Schießstättgasse 4
2620 Neunkirchen

T +43 2635 64530
H 069919753561
F +43 2635 64730

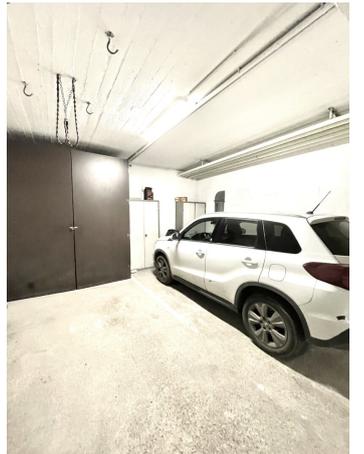
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Eigentumswohnung in sonniger Lage mit Fernblick Richtung Wienerberg

Diese helle, nord-süd ausgerichtete Wohnung bietet Ihnen einen unverbaubaren Fernblick, der bei klarer Sicht bis zum Schneeberg reicht. Im sechsten Stock, mit dem begrünten Innenhof auf der Rückseite und dem Blick über die Dächer, haben Sie hier Ihre Oase in zentraler Lage mit sehr guten Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel, der guten Infrastruktur in der Umgebung sowie der unmittelbaren Autobahnanbindung.

Die Highlights auf einen Blick

Die Lage:

- *Unverbaubare Fläche südlich des Wohnhauses, Fernblick Richtung Wienerberg, gibt den Blick bei klarer Sicht bis zum Schneeberg frei.
- *Nordseitig bietet der begrünte Innenhof eine Ruheroase mit Blick über die Dächer;
- *Grünfläche mit Bäumen beim Eingangsbereich;
- *Garagenstellplatz im UG vorhanden;
- *Matzleinsdorferplatz in ca. 4 Minuten mit dem Auto erreichbar;
- *U-Bahnstation Längenfeldgasse in ca. 10 Gehminuten erreichbar;
- *Naherholungszentrum Wienerberg in ca. 3 Minuten mit dem Bus erreichbar;
- *Einkaufsmöglichkeiten, z.B. Billa und Pagro, in ca. 2 Minuten zu Fuß erreichbar;
- *Vienna´s Foodmarket – Gleiss//Garden, mit 9 Gastroständen, einer eigenen Brauerei, 2 Bars und einem neu eröffneten Gastgarten ca. 9 Gehminuten entfernt;
- *Tankstelle mit Shop im Wohnhaus;
- *Apotheke in 4 Minuten zu Fuß erreichbar;
- *Park in ca. 6 Gehminuten erreichbar;
- *Hundefreundliches Haus; nächste Hundezone in ca. 4 Gehminuten erreichbar;
- *Kindergarten mit Hort ca. 2 Gehminuten entfernt;

*Volksschule ca. 5 Gehminuten entfernt;

*Ärztzentrum Paulus 12, Diagnosezentrum Meidling und die PVE Gruppenpraxis Meidling in unmittelbarer Nähe;

*AUVA-Traumazentrum Wien – Standort Meidling ca. 3 Autofahrtminuten entfernt;

Das Wohnhaus:

Sauber und gepflegt heißt Sie dieses Wohnhaus beim Eintreten über die Grünfläche vor dem Eingangsbereich willkommen. Im Erdgeschoss befinden sich neben den Briefkästen der Zugang zum Waschraum sowie zur Garage. Der Garagenstellplatz ist großzügig gestaltet und verfügt über ausreichend Platz für zusätzliche Lagermöglichkeiten.

*Gegensprechanlage vorhanden;

*Lift vorhanden;

*Fassade mit Isolation ca. 2010;

*Dach ca. 2010;

*Doppeltverglaste Kunststofffenster ca.2010;

*Hauszentralheizung;

Die Wohnung:

Die Wohnung befindet sich im 6. Stock. Mit dem unverbaubaren Fernblick im Süden und dem freien Blick über die Dächer sowie den begrünten Innenhof im Norden verfügt sie über einen absoluten Wohlgefühlcharakter und verleiht ein Gefühl von Freiheit. Nord-/südausgerichtet kann man hier den Sonnenschein, sowie an heißen Tagen auch den Schatten genießen und die Wohnung auch an heißen Sommertagen gut durchlüften.

Aufgrund des gut durchdachten Grundrisses der Wohnung, mit Vorzimmer, drei Zimmern, Wohnküche, Balkon, Bad und WC, wirken die rund 85m² weit größer als in Natura.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in das Vorzimmer. Von diesem aus rechter Hand

liegen die zwei südseitigen Zimmer. Eines davon verfügt über den Balkon. Links vom Vorzimmer gelangt man in das dritte Zimmer. Am Ende des Vorzimmers befinden sich das Badezimmer sowie angrenzend das Extra-WC. Links davon liegt die Wohnküche mit dem Blick in den begrünten Innenhof und über die Dächer.

Die Wohnung, die ca.1976 komplett renoviert worden ist, wurde quasi in den Rohbauzustand zurückversetzt. Hier haben Sie nun die Möglichkeit, Ihre Wünsche und Vorstellungen sofort in die Realität umzusetzen, ohne zuerst altes Material entfernen zu müssen. Die Böden, Estrich, wurden größtenteils freigelegt, in der Küche und dem Vorzimmer liegt noch der Laminat. Die Wände wurden bereits von den Tapeten befreit und überwiegend bis auf den Beton in den ursprünglichen Zustand zurückgesetzt. Die Küche von 1976 wurde bereits entfernt. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr neues Zuhause!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap