sanierte Altbauwohnung - neuwertig - zentrumsnah - helle 3-Zimmer - Top-Infrastruktur



Objektnummer: 8067

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,25 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	319.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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

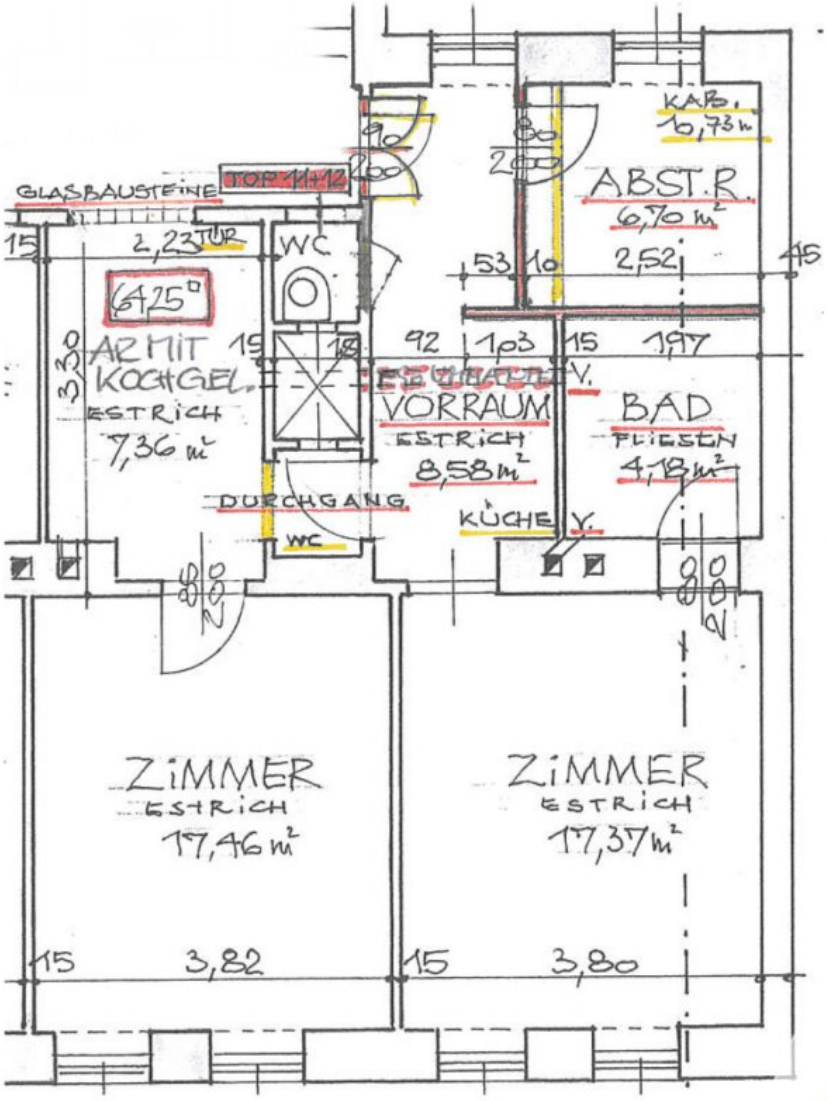







BE
WILD
AND
FREE
4


4


GLASBAUSTEINE
TOP 11+12
2,23 TÜR
WC
64,25°
ARMIT KOCHGEL.
ESTRICH
7,36 m²
VORRAUM
ESTRICH
8,58 m²
DURCHGANG
WC
KÜCHE
KAB.
1,73 m
ABST.R.
6,70 m²
BAD
FLIESEN
4,18 m²
ZIMMER
ESTRICH
17,46 m²
ZIMMER
ESTRICH
17,37 m²
3,82
3,80

4

Objektbeschreibung

Diese **stilvoll sanierte Eigentumswohnung** überzeugt durch ihre Raumaufteilung und **hochwertige Ausstattung** ideal für Familien, Paare mit Home-Office-Bedarf oder Wohngemeinschaften. Drei separat begehbare Zimmer, eine **moderne Küche**, ein elegantes Bad und ein praktischer Abstellraum sorgen für **hohen Wohnkomfort**. Edle Böden, helle Fliesen und eine effiziente Gas-Etagenheizung schaffen ein einladendes Ambiente. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Möbel können auf Wunsch übernommen werden.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Wohnzimmer 17,37m²
- 1. Zimmer 17,46m²
- 2. Zimmer 10,73m²
- voll ausgestattete Küche 7,36m²
- modernes Bad mit Dusche 4,18m²
- separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie die U-Bahn sind in wenigen Minuten erreichbar, das Stadtzentrum ist schnell und direkt zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Naherholungsflächen wie Parks laden zum Entspannen ein. Die Lage bietet urbanen Komfort kombiniert mit einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre.

öffentliche Verkehrsanbindungen

20m zum Autobus 7A - "Fernkorngasse"

280m zum Autobus 7A - “Herzgasse”

350m zur Straßenbahn 1,6,18, N6 - "Neilreichgasse"

550m zum Autobus 65A - “Troststraße, Neilreichgasse”

600m zur Straßenbahn O, 11 - “Troststraße, Neilreichgasse”

700m zur Straßenbahn 1,6,11 - "Leebgasse, Siccardsburggasse"

Betriebskostenübersicht

Betriebskosten 142,66€

Reparaturrücklage 67,74€

Gesamtkosten 231,44€

Kaufpreis € 319.000,-

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.