

**richtig gute 3 Zimmerwohnung neben U1, auch als  
Wertanlage geeignet**



**Objektnummer: 11050**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,02 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 219,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,77
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,87 €

## Ihr Ansprechpartner



### Brigitte Müller

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5  
1130 Wien

T +43 1 877 867 010  
H +43 676 458 00 84  
F +43 1 877 867 050

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



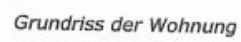


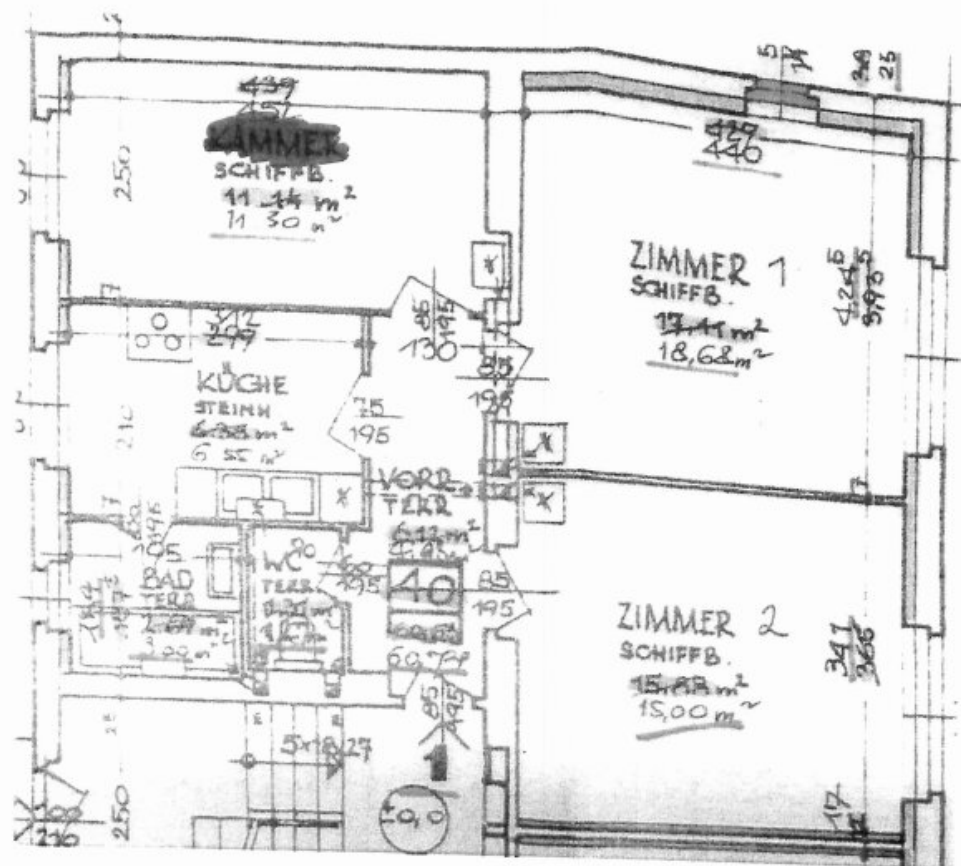












Grundriss der Wohnung



mag. bäuml & partner  
immobilienrehand gmbh



# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- Wohnfläche: 60,73 m<sup>2</sup>
- 1. Halbstock
- Baujahr 1956
- 3 zentrale Zimmer
- WC getrennt mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Wanne und Fenster (neu verflies)
- Küche ebenfalls neuwertig, mit Fenster
- Zimmer mit Parkettböden
- neue Fenster und Blick ins GRÜNE samt Aussenrollos
- Gasetagen Heizung, Vaillant
- ca. 14 m<sup>2</sup> Kellerabteil, trocken mit Strom.
- **Kosten/Monat: 267,- (Betriebskosten, Wasser, MwSt. und Reparaturrücklage)**
- **KAUFPREIS: € 229.000,- (VB),**

## **Lage:**

Diese 3-Zimmerwohnung befindet sich in einer grünen und ruhigen Wohnanlage. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz könnte besser nicht sein, sie liegt nur 50m von der U1 Haltestelle Neulaa entfernt, mit U1 kommen Sie von hier aus nach einer Station zum Kurpark Oberlaa mit seinen vielfältigen Angeboten an Freizeit und Kulinarik (Therme Oberlaa.....). In die Gegenrichtung erreichen sie nach einer Station das Einkaufszentrum bei der Alaudagasse (Billa Plus, Hofer, Bipar, Bank und 40 weitere Shops.). Sollten Sie Busverbindungen bevorzugen, 16A, 17A, 67A, 67B und N17 sind ebenfalls nur 200m von ihrer Wohnung entfernt.

## **Beschreibung:**

Die Wohnung liegt in einer Wohnanlage, die nur von Gartenflächen umgeben ist und diese parkartigen Aussenflächen können und werden von allen Bewohnern genutzt.

Man betritt die Wohnung im Halbstock und gelangt in ein zentrales Vorzimmer, rechtsseitig davon ist ein Schlafzimmer, anschliessend das Wohnzimmer mit und einem großen Panoramafenster (Gartenblick). Das 3. Zimmer, (zweites Schlafzimmer, Gästezimmer, Büro) hat ebenfalls einen Blick ins Grüne. Die Küche ist modern eingerichtet, mit Fenster und daran anschließend ein vor einem Jahr erneuertes, gefliestes Bad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster. Das WC ist davon getrennt und verfügt über ein Handwaschbecken.

Die Böden sind alle aus Parkett die, vielleicht irgendwann geschliffen werden sollten, es wird mit einer Gas-Etagenheizung (Vaillant) geheizt. Die Fenster mit Außenrollläden sind neu. Das zugeordnete Kellerabteil misst ca. 14 m<sup>2</sup>, ist trocken mit Regalen und einem Fenster zur Belüftung ausgestattet.

Diese hübsche Wohnung ist auf Grund des Baujahres auch gut zur Vermietung geeignet.

**Kaufpreis: € 229.000,- (VB)**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap