U4 in 4 Gehminuten - sonnigen Balkon - Seitenstraße Ruhelage - Außenliegender Sonnenschutz - beste Infrastruktur



Objektnummer: 8106

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m²
Nutzfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,27 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	387.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

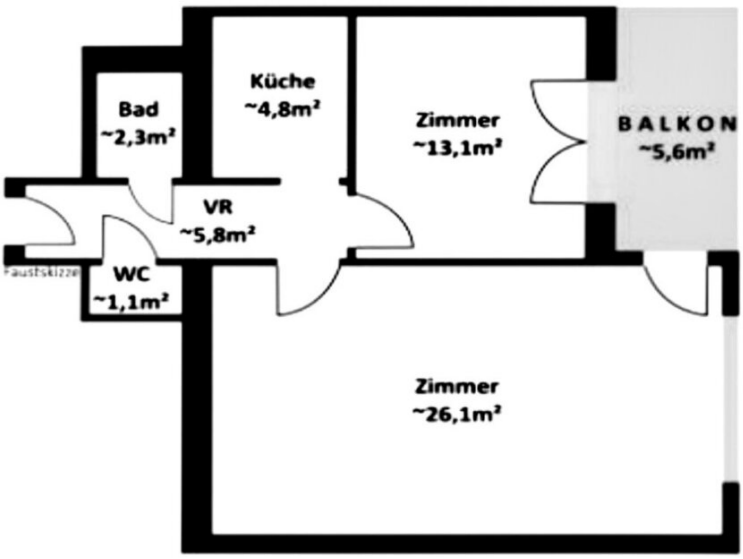







4


4


Bad
~2,3m²
Küche
~4,8m²
Zimmer
~13,1m²
BALKON
~5,6m²
VR
~5,8m²
WC
~1,1m²
Zimmer
~26,1m²

Objektbeschreibung

Diese **charmante 2-Zimmer-Wohnung** im 19. Bezirk besticht durch ihre **hochwertige Ausstattung** und eine ideale Raumaufteilung für Singles oder Paare. Auf rund **56 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein helles, **freundliches Ambiente** mit Parkettböden, moderner Einbauküche und zeitgemäßem Komfort. Ein sonniger Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein. Die ruhige, zugleich bestens angebundene Lage macht dieses Objekt zu einem **attraktiven Zuhaus**e und einer wertbeständigen Investition.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- gesamt Wohnfläche ca. 56m²
- geräumiger Wohnbereich
- Zimmer
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Außenjalousien
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

Lage

Wohnen im 19. Bezirk bedeutet eine einzigartige Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Genießen Sie die Ruhe einer gepflegten Wohngegend und zugleich die Nähe zu Heurigen, Weinbergen und dem Wienerwald – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Abende. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich in bequemer Reichweite. Dank der sehr guten Anbindung an die Innenstadt genießen Sie hier beste Lebensqualität und Wertstabilität.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

ca. 200 m zur Autobuslinie 11A / 39A

ca. 400 m zur Straßenbahnlinie D (Direktverbindung in die Innenstadt)

ca. 600 m zur Schnellbahn S45

ca. 800 m zur U-Bahn U4

in ca. 15 Minuten ins Stadtzentrum

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 105,83

Aufzugsbetriebskosten €16,83

Reparaturrücklagen € 80,27

_____

mtl. Gesamt €215,19 inkl. Ust.

Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 387.000,-

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.