

UNO CITY & ALTE DONAU: Großzügig geschnittene 2-Zimmer Wohnung nahe des Gänsehäufels



Objektnummer: 1637

**Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Schiffmühlenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Gesamtfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	142,27 €
USt.:	16,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.



DFI
IMMOBILIARE



DFI
IMMOBILIARE



DFI
IMMOBILIARE





DFI
DUTCH FINANCIAL INSTITUTE
FINANCIAL CONSULTANTS



DFI
DUTCH FINANCIAL INSTITUTE



DFI
DUTCH FINANCIAL INSTITUTE



DFI
Dachser Financial Institut
FINANCIAL CONSULTING







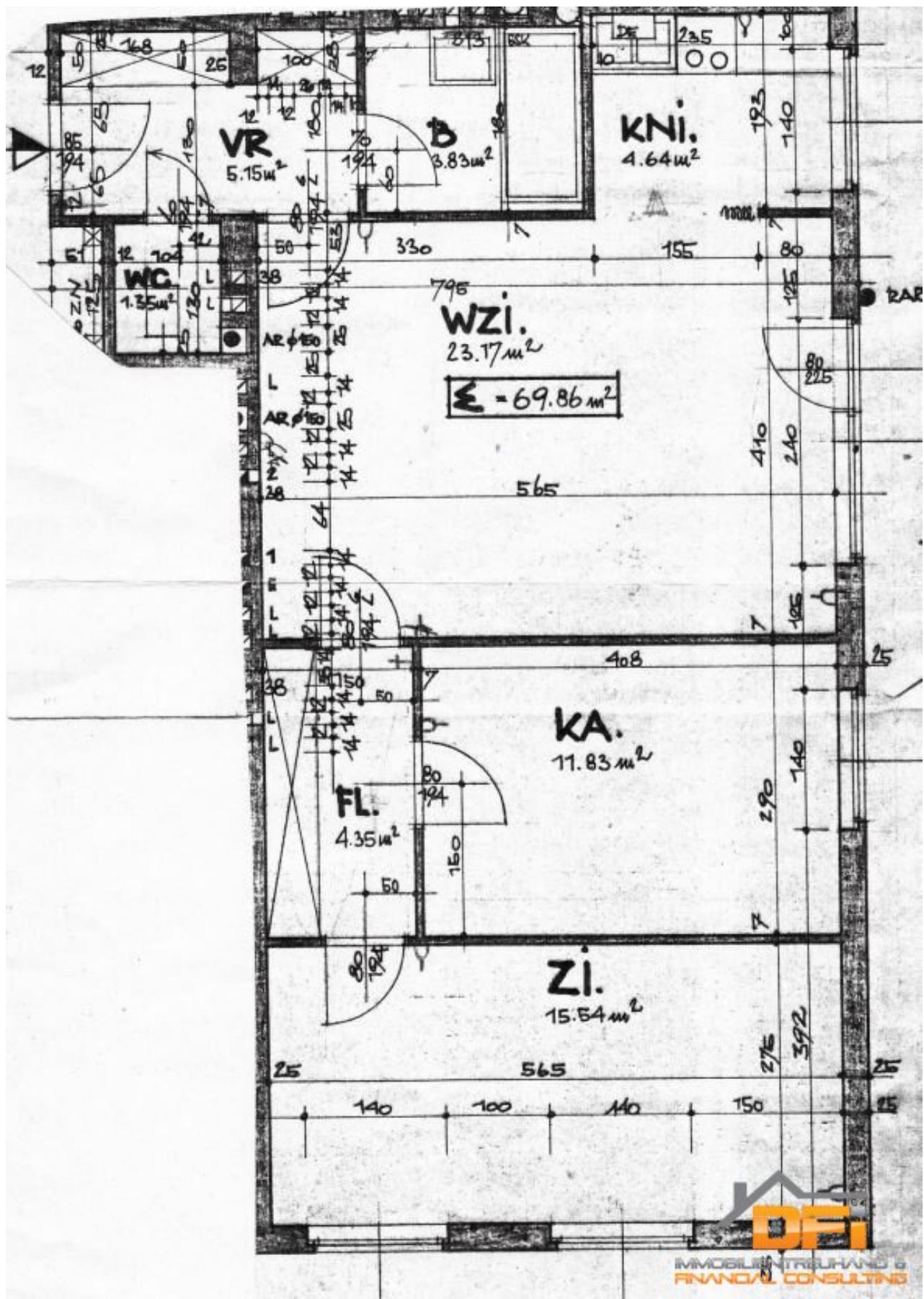
DFI
IMMOBILIARENREIHAND &
FINANZAL CONSULTING





DFI
IMMOBILIENREIHENDIS
PRIVATCONSULTING





**IMMOBILIEN TREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING**

Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum Ankauf an:

Gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung in gepflegter Anlage direkt beim Gänsehäufel

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau aus 1969** im **2. Stock mit Lift**, liegt direkt im Herzen von Kaisermühlen und bietet auf **rd. 70m² Wohnfläche** alles was das Herz begehrte.

Grundriss:

Vorraum/Gang, großes Wohnzimmer mit angrenzender Küche, Badezimmer mit Wanne, separates WC mit Handwaschbecken, 1 Schlafzimmer

Der im Expose ersichtliche Plan zeigt die ursprüngliche Raumaufteilung; die Wand zwischen Wohnzimmer und Kabinett wurde entfernt und das Wohnzimmer vergrößert.

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

Vorzimmer: Die Wohnung wird durch eine klassische Eingangstür betreten und bietet **ausreichend Platz** für eine Garderobe, einen Schuhschrank oder einen Wandverbau, in dem auch eine Waschmaschine untergebracht ist.

Wohnzimmer mit angrenzender Küche: Dieser Bereich ist mit knapp 40m² sehr großzügig geschnitten und bietet genug Platz für einen **Wohn- und auch Essbereich**. Die **Küche** ist **voll ausgestattet** und mit allen notwendigen Einbaugeräten bestückt.

Schlafzimmer: Dieses Zimmer hat eine gute Größe und wurde sogar insofern abgeteilt, als dass man eine kleine begehbarer Garderobe im hinteren Bereich geschaffen hat.

Badezimmer: Das **Bad** ist klassisch ausgeführt und verfügt über eine **Badewanne**.

WC: Die Toilette ist **separat begehbar** und verfügt über eine Handwaschbecken.

Die gesamte Wohnung wird mit einer **Gasetagenheizung** geheizt und versorgt die Räume in der kalten Jahreszeit mit ausreichend Wärme.

Ein **Kellerabteil** ist selbstverständlich auch in diesem Angebot inkludiert und **rd. 2m²** groß.

Nutzen Sie die Möglichkeit des virtuellen Rundgangs! - Unter <https://my.matterport.com/show/?m=iq86dGqchfQ> haben Sie die Möglichkeit die Wohnung bereits jetzt zu besichtigen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die **öffentliche Anbindung** ist als **sehr gut** zu bezeichnen:

U1 - Kaisermühlen: rd. 5 Busstationen entfernt

Buslinien 92A und 92B: rd. 3 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung jederzeit gerne unter office@dfi.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.750m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap