

**Ruhelage – 6 Min zur U4 – Top Infrastruktur – Anleger &  
Eigennutzer – Tiefgaragen Stellplatz**



**Objektnummer: 8121**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	208.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,63 €
<b>USt.:</b>	10,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.







## Objektbeschreibung

Diese exzellent gegliederte **1,5-Zimmer-Wohnung** bietet auf **42 m<sup>2</sup>** ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugt. Die offene Wohnküche schafft Weite, der separate Schlafbereich sorgt für Rückzug und Geborgenheit. Ein **eigener Tiefgaragenplatz**, ein Kellerabteil sowie **zahlreiche Annehmlichkeiten** im Haus garantieren höchsten Komfort. Und all das in einer Lage, die **urbanen Puls** und **nachhaltige Wertstabilität** harmonisch vereint.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 42m<sup>2</sup> lt. Plan + Kellerabteil
- Vorraum 4,48m<sup>2</sup>
- Wohnküche 30,84m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC 5,58m<sup>2</sup>
- Schrankraum 7,54m<sup>2</sup>
- Parkettboden
- Fernwärme
- Video Gegensprechanlage
- vollausgestattet Küche
- Tiefgaragenstellplatz

### Öffentliche Verkehrsanbindungen

**290 m** zur **Straßenbahn 49/52** - "Linzer Straße/Lützowgasse"

**350 m** zu den **Buslinien 51A** - "Hanusch-Krankenhaus"

**600 m** zur **Straßenbahn 49** -"Lyeserstraße"

**1 km** zur **S-Bahn S45** - "Breitensee"

**1,4 km** zur **U3** - "Hütteldorfer Straße" oder 6 Minuten mit der Straßenbahn 49

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage des 14. Bezirks und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie das Hanusch-Krankenhaus sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Nahversorger und Freizeitangebote liegen ebenfalls im direkten Umfeld. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr macht den Standort besonders attraktiv.

## erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten            € 107,63

Reparaturrücklagen    € 41,25

---

monatl. Gesamt € 159,64 inkl. Ust.

## Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt **€ 208.000,-**.

Ein **Tiefgaragenstellplatz ist verpflichtend** zusätzlich zum Preis von **€ 28.000,-** zu erwerben.

Nutzwertgutachten wird nachgereicht

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

[www.4immobilien.at](http://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.