

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung (ca. 98,03 m²) im 1.
Liftstock**



Objektnummer: 7419/235

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,03 m ²
Nutzfläche:	98,03 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	177,11 €
Heizkosten:	86,32 €
USt.:	34,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

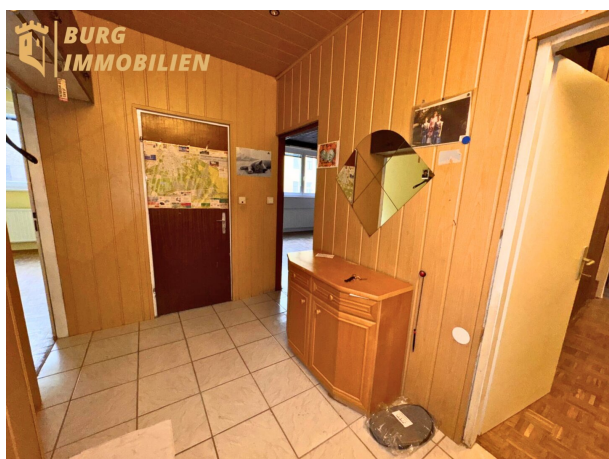


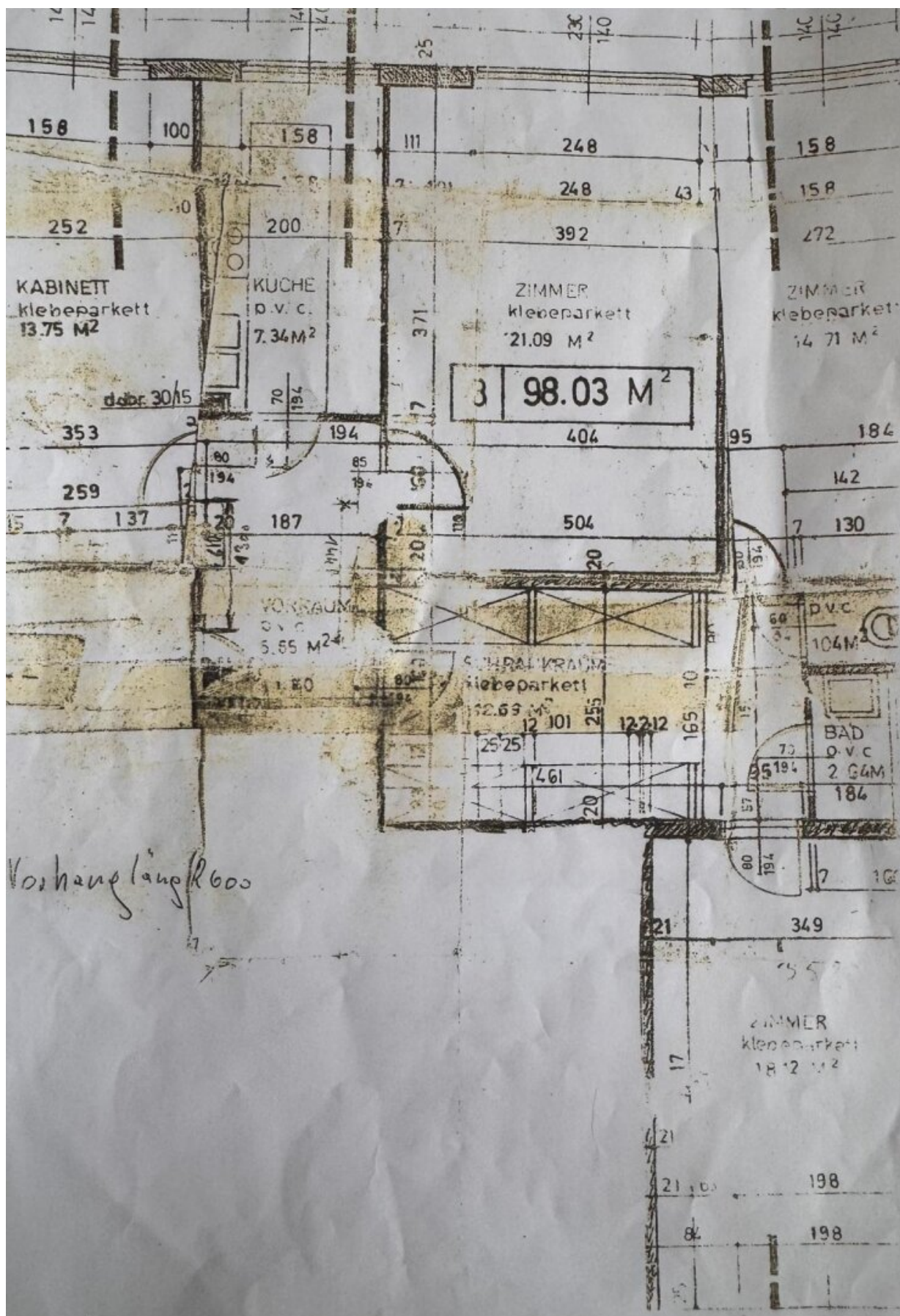
Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien









Objektbeschreibung

Familiengerechte Stadtwohnung mit **3 Schlafzimmern** und **großem Wohn-/Esszimmer (ca. 21 m²)** in zentraler Lage von Favoriten. **Straßenbahn vor der Tür**, vielfältige Infrastruktur, **Tiefgarage im Haus** (Stellplatz **anmietbar**). **Neue Fenster** und **gute Isolierung** – **von außen kaum bis nichts zu hören**. Gute Grundsubstanz mit **älterem Parkett** und **sehr stimmiger Raumaufteilung**; insgesamt **gebraucht & teils sanierungsbedürftig**.

- **Wohnnutzfläche:** ca. **98,03 m²** (laut Plan)
- **Etage:** **1. Liftstock**
- **Baujahr:** **1968** (Errichtungsbeginn; klassische 70er-Jahre Bauweise)
- **Zimmer:** **4** (davon **3 Schlafzimmer + 1 Wohn- Esszimmer**)
- **Wohn-/Esszimmer:** ca. **21 m²**, straßenseitig
- **Bad:** mit **Badewanne**
- **WC:** **separat**
- **Fenster:** kürzlich erneuert
- **Isolierung:** **gute Schalldämmung**
- **Hausanlage:** **Waschraum** zur gemeinsamen Nutzung
- **Parken:** **hauseigene Tiefgarage, Stellplatz anmietbar** (nach Verfügbarkeit)

Die Wohnung überzeugt durch ihre **klare, familienfreundliche Aufteilung**: ein **großzügiger Wohn-/Essbereich** zur Straße für Wohnen, Essen und Gäste sowie **drei gut geschnittene Schlafzimmer**, wovon eines **hofseitig** liegt und damit einen **besonders ruhigen Rückzugsbereich** bietet.

Das **Badezimmer mit Wanne** und das **separate WC** sorgen für Komfort im Alltag. Der **ältere Parkett** bringt Charme und lässt sich bei Bedarf schön aufarbeiten. Die **relativ neuen Fenster** und die **gute Isolierung** verbessern **Energieeffizienz** und **Schallschutz** – **Stadtpuls draußen, Ruhe drinnen**.

Infrastruktur & Freizeit

Im direkten

Umfeld: **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kinderbetreuung, Ärzt:innen und Apotheken.**

Oberlaa ist schnell erreicht – ideal für **Spaziergänge im Kurpark, Therme und gemütliche Heurigenabende.**

Sonstiges

- **Tiefgaragenplatz** im Haus **anmietbar** (Verfügbarkeit vorbehalten)
- **Gemeinschafts-Waschraum** in der Liegenschaft
- **Besichtigungen** nach Terminvereinbarung

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap