

**Gut aufgeteilte Familienwohnung mit Garten in absoluter  
Ruhelage! + Garagenstellplatz**



**Objektnummer: 6502**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Nieschlag-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	76,00 m <sup>2</sup>
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	106,40 €
USt.:	10,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



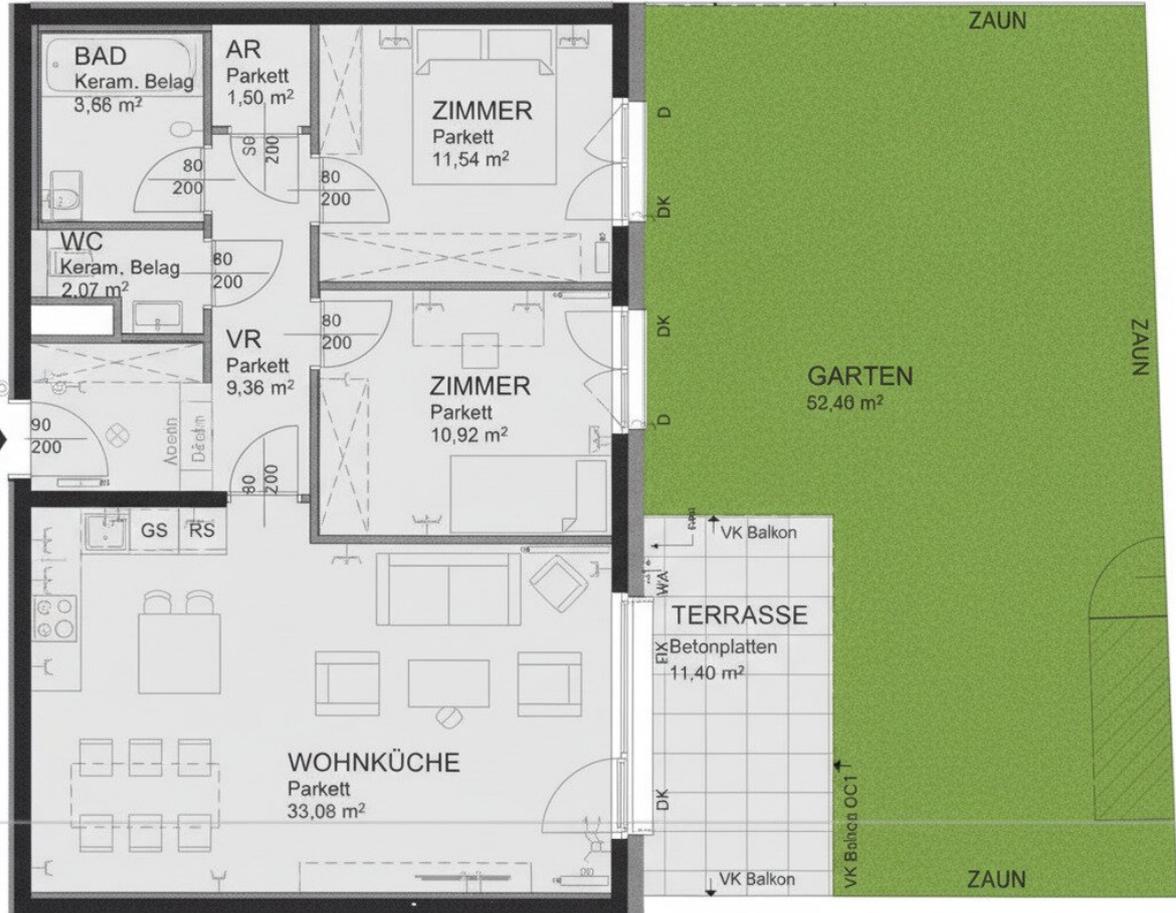
**Michael Altmann**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **topsanierte und gut aufgeteilte Wohnung mit Garten** in einer **ruhigen** und **familiären Wohnsiedlung**, welche **2017** errichtet wurde.

### LAGE:

Die Karl-Nieschlag-Gasse liegt in einer **ruhigen und grünen Wohngegend** des 22. Bezirks, unweit der **Alten Donau**. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus **hoher Lebensqualität, moderner Infrastruktur** und **guter öffentlicher Anbindung**.

### OBJEKTBESCHREIBUNG:

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- getrennt begehbares Vorzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Schlafzimmer
- Kinder bzw. Arbeitszimmer
- Abstellraum
- separates WC
- geräumige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und den angrenzenden Garten

Zur Wohnung wird zusätzlich ein Garagenstellplatz für EUR 25.000,- verkauft.

**Nähere Details sowie die virtuelle 3D Tour erhalten Sie gerne auf Anfrage in Ihrem persönlichen Exposé.**

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

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap