

## **4 Zimmerwohnung in Atzgersdorf, Höpferlbad!**



© real agency

**Objektnummer: 1760/553**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	49,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	248,33 €
<b>Heizkosten:</b>	106,55 €
<b>USt.:</b>	42,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kleindl**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien





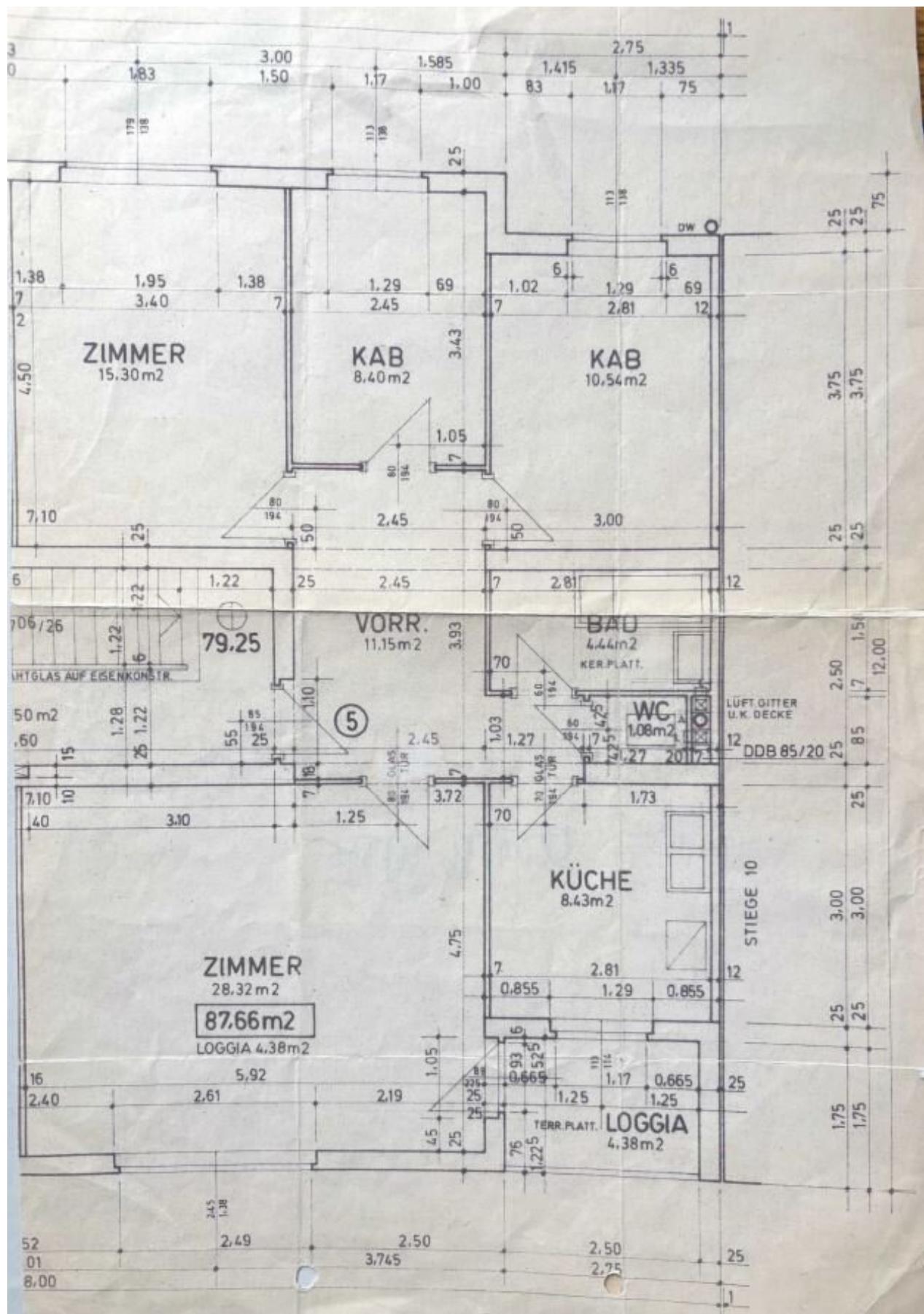
© real agency





© real agency





## **Objektbeschreibung**

### **Quick facts: Sonnige Loggia Wohnung | ruhige Seitenstraße | Kleinkindspielplatz**

Zum Verkauf gelangt eine ruhige und sonnige Loggia-Wohnung im 2 Stock (ohne Lift) Bj. 1971 mit begrüntem Innenbereich.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage mit weitläufiger Grünanlage und Altbaumbestand. Die Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit Ihre individuellen Wohnräume zu verwirklichen.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Paul Kleindl 0699/11 88 76 00 oder 01/526 26 36

Alle Zimmer sind zentral vom Vorraum aus begehbar. Der Wohnraum mit Loggia und die Küche sind zum unverbaubaren Fridtjof-Nansen-Park orientiert, das Schlafzimmer, das Kinderzimmer und der Arbeitsraum liegen Richtung dem begrünten Innenhof. Das Badezimmer verfügt über eine Wanne, und die Toilette ist extra vom Vorraum aus zu begehen. Gesamt gesehen befindet sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand.

Im Jahr 2016 wurde das Gebäude thermisch renoviert, die Fenster auf Holz/Alu erneuert, Außenjalousien sind vorhanden. Beheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung.

Dieses Angebot besticht durch die Ruhelage, den flexiblen Grundriss und die ausgezeichnete Infrastruktur.

### **Lage und Umfeld**

Unmittelbar beim Haus liegt der Fridtjof-Nansen-Park, ein Supermarkt, mehrere Schulen, Kindergärten, Heurigenlokale und das Höpflerbad. Ebenso ist das Einkaufszentrum Riverside schnell erreicht.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die ausgezeichnete öffentliche Anbindung. Mehrere Busstationen (58B, 60A, 66A, N66) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Weiters ist der Bahnhof Mauer-Atzgersdorf in Kürze erreicht, wo Schnell- und Regionalzüge verkehren.

**HWB:** 46,80

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Paul Kleindl 0699/11 88 76 00 oder 01/526 26 36

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.