Wohnkomfort für Familien: 3 Zimmer mit Loggia und Nähe zur U3



Objektnummer: 21880

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Bäder: WC:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich 1110 Wien

1972 Gepflegt

Neubau 90,00 m² 90,00 m²

1 1

1

122,40 kWh / m² * a

249.000,00 €

165,56 € 67,42 €

36,20 €

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner Himberger Straße 1 2320 Schwechat

















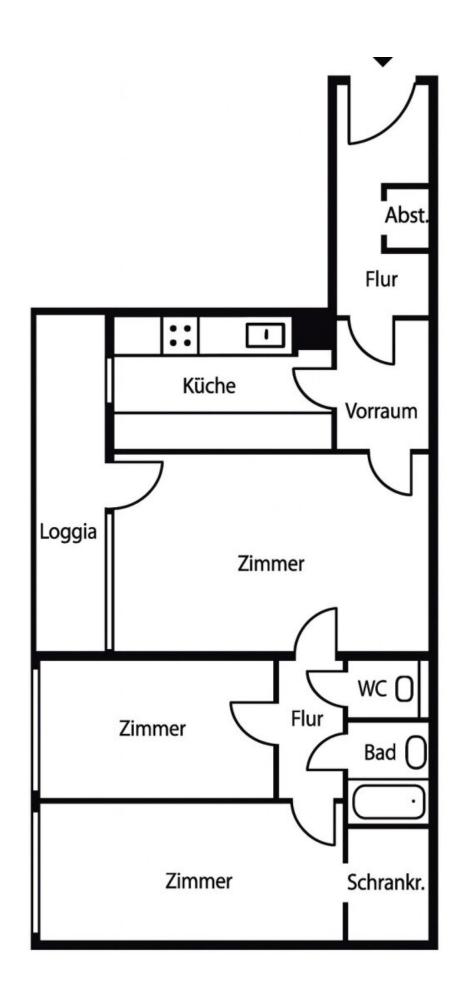












Objektbeschreibung

Klare Linien, gute Aufteilung, ruhige Lage – wohnen, wie man es sich wünscht

Einziehen, wohlfühlen, ankommen – in dieser charmanten Wohnung in **1110 Wien** erwartet Sie ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor. Ideal für **Familien**, die Wert auf Ruhe, gute Nachbarschaft und eine grüne Umgebung legen

Die ca. 90m² große Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung:

- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon
- Zwei ruhige Schlafzimmer, perfekt für Kinder oder Homeoffice
- Separate Küche mit Platz für den Familientisch
- Bad mit Badewanne und separates WC
- Praktisches Kellerabteil und Lift im Haus
- Energieausweis folgt asap.
- Eindrücke finden Sie hier
- Grundrissplan

Lage, die begeistert

Hier wohnen Sie **grün und zentral zugleich** – in einer verkehrsberuhigten Straße mit viel Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und das **Huma Eleven** sind in wenigen Minuten erreichbar. Mit der **U3 Simmering** und mehreren Buslinien sind Sie außerdem **schnell in der Innenstadt**.

Die nahegelegenen **Parks und Spielplätze** bieten Kindern sicheren Freiraum und Eltern entspannte Nachmittage im Grünen.

Das Zuhause für die ganze Familie

Diese Wohnung ist mehr als vier Wände – sie ist der Ort, an dem Ihr Alltag leicht fällt und Erinnerungen entstehen. Ob als **Familiennest**, **erste gemeinsame Wohnung** oder **sichere**

Kapitalanlage: Hier verbinden sich Wohnkomfort, Ruhe und gute Erreichbarkeit auf ideale Weise.

IHRE INVESTITION: EUR 249 000,00

zzgl. EUR 20 000 f den Parkplatz in der hauseigenen Garage.

Übergabe ab Kaufvertrag!

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <2.500m Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <3.500m Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap