

## **WOHNTRAUM IN SPEISING! Gut geschnittene 4-Zimmer Wohnung mit gutem Grundriss in Ruhelage**



**Objektnummer: 1648**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienbetreuung & Financial Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 131,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,23 €
<b>USt.:</b>	19,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

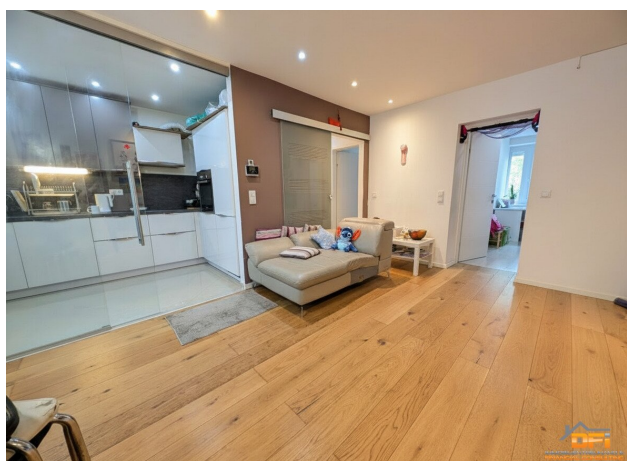
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.**

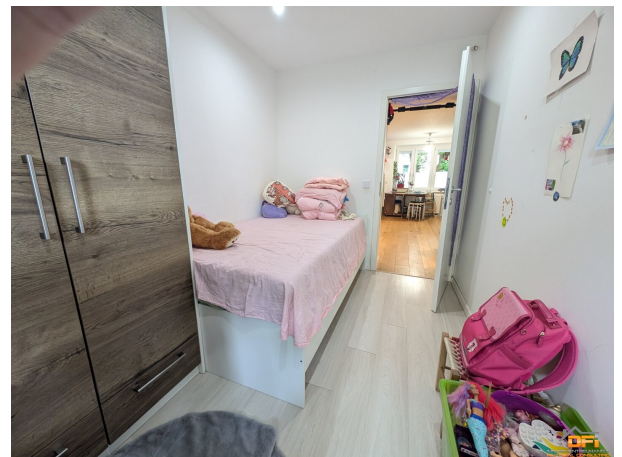
DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH



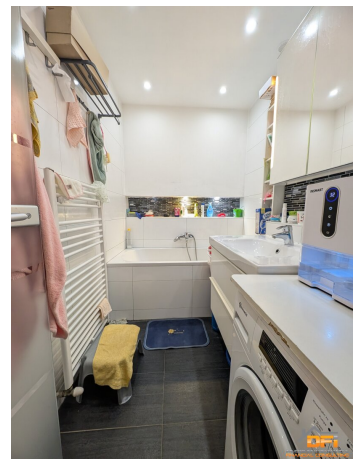








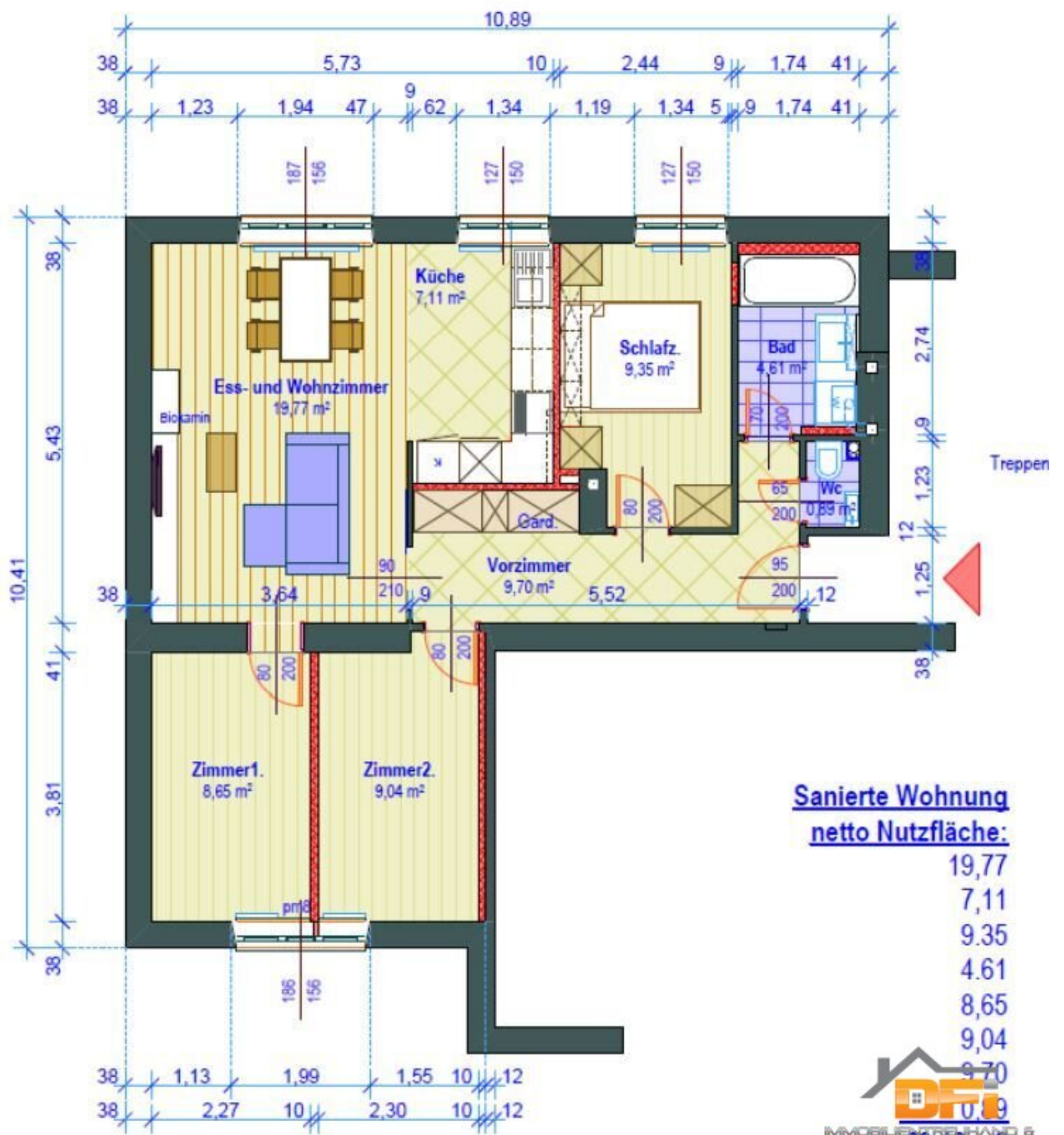












**Sanierte Wohnung**  
**netto Nutzfläche:**

19,77  
7,11  
9,35  
4,61  
8,65  
9,04  
9,70  
0,89  
**69,12 m²**

## Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuehand & Financial Consulting GmbH bietet Ihnen nachfolgende Eigentumswohnung zum Kauf an:

### Perfekt geschnittene 4-Zimmer Eigentumswohnung in Speisinger Ruhelage!

Diese einzigartige Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Neubau (Bj. ca. 1970)** im Hochparterre (Wohnung nicht direkt einsehbar).

Auf einer **Wohnfläche** von **knapp 70m<sup>2</sup>** erwartet den Käufer ein optimaler Grundriss:

**Vorzimmer, Toilette** mit Handwaschbecken, großes **Wohnzimmer** mit angrenzender voll ausgestatteter **Küche, 3 zentral begehbare Schlafzimmer, Badezimmer** mit Wanne und Waschmaschinenanschluss

Beheizt wird das Objekt mit einer **klassischen Gasetagenheizung**.

Im allen Wohnräumen und im Vorraum befindet sich **Parkett- bzw. Laminatboden**; die restlichen Räume (Bad, WC, Vorraum und Küche) sind mit **Fliesen** ausgelegt.

Der **Zustand** der Wohnung ist als **ordentlich und gepflegt** zu bezeichnen. Zuletzt wurde die Wohnung vor rd. 9 Jahren komplett saniert.

Das Gebäude ist ebenfalls bereits thermisch saniert.

Die Wohnung ist **sehr ruhig in Richtung Osten und Westen** gelegen.



Selbstverständlich ist in diesem Angebot auch ein **Kellerabteil** mit **rd. 2m<sup>2</sup>** inkludiert.

Die auf den Fotos ersichtlichen Möbel können zum Großteil in der Wohnung verbleiben.

Auf Wunsch wird die Wohnung aber auch leer übergeben.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann man als gut bezeichnen:

S-Bahn Speising: rd. 6 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinie 62: rd. 4 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinie 60: rd. 6 Gehminuten entfernt

Buslinien 56A und 56B: rd. 6 Gehminuten entfernt

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik, Apotheke...) sind in näherer Umgebung in kurzer Zeit erreichbar.

**Hier noch einmal kurz zusammengefasst die wichtigsten Eckpunkte der Wohnung:**

- **Speisinger Ruhelage**
- **Rd. 70m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 zentral begehbare Schlafzimmer**
- **Optimaler Grundriss**
- **Hochwertige Wohnungssanierung (ca. 2016)**
- **Gasetagenheizung**

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Erwartungen? - Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin!

Herr Mag.(FH) **Daniel Fichtenbauer**, M.A., MRICS steht Ihnen gerne unter **0664/55 15 700** oder **office@dfi.at** zur Verfügung!

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.dfi.at](http://www.dfi.at) um sich über weitere aktuelle Immobilienangebote zu informieren!**

Alle Angaben zum Objekt wurden aufgrund der uns vorliegenden Informationen die uns vom Abgeber weitergegeben wurden gemacht.

Für die Richtigkeit dieser Informationen kann keine Gewähr geleistet werden.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap