

Ideale Wohnung für Ruhe-bedürftige Menschen , die Platz und Grünblick schätzen



Objektnummer: 11072

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bleigasse 14
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m²
Nutzfläche:	113,58 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	183,35 €
USt.:	18,34 €
Provisionsangabe:	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



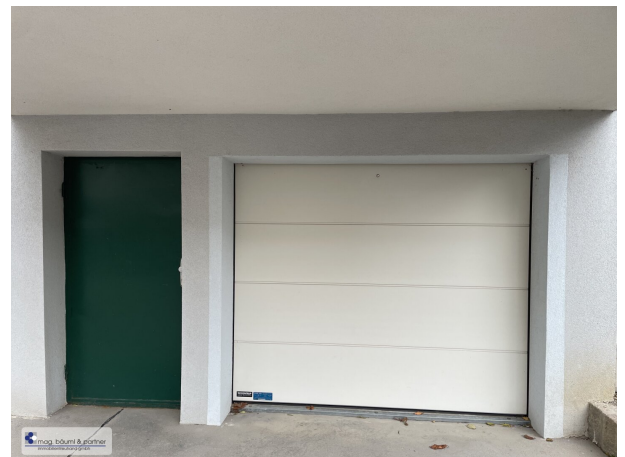
Brigitte Müller

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH



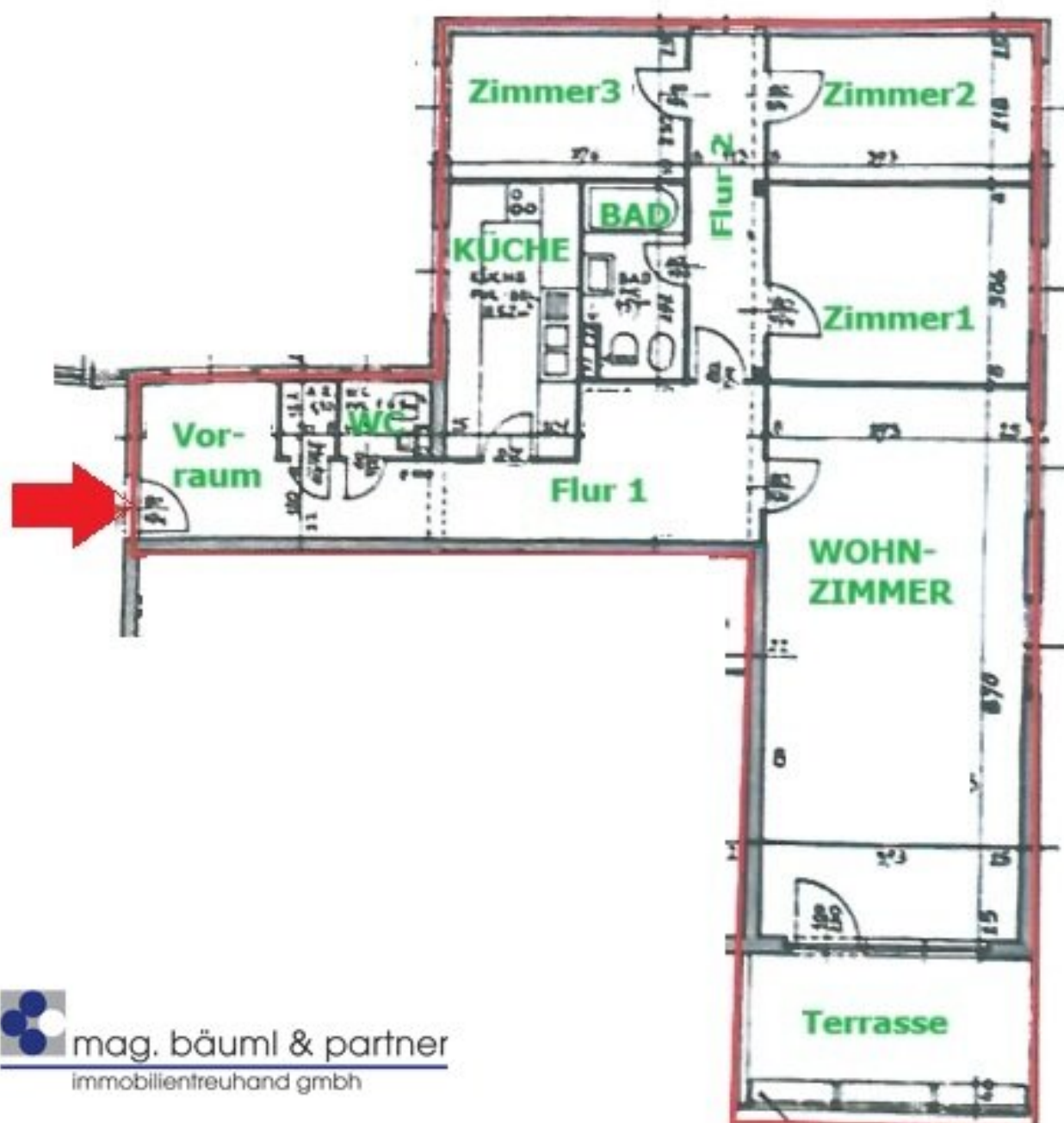




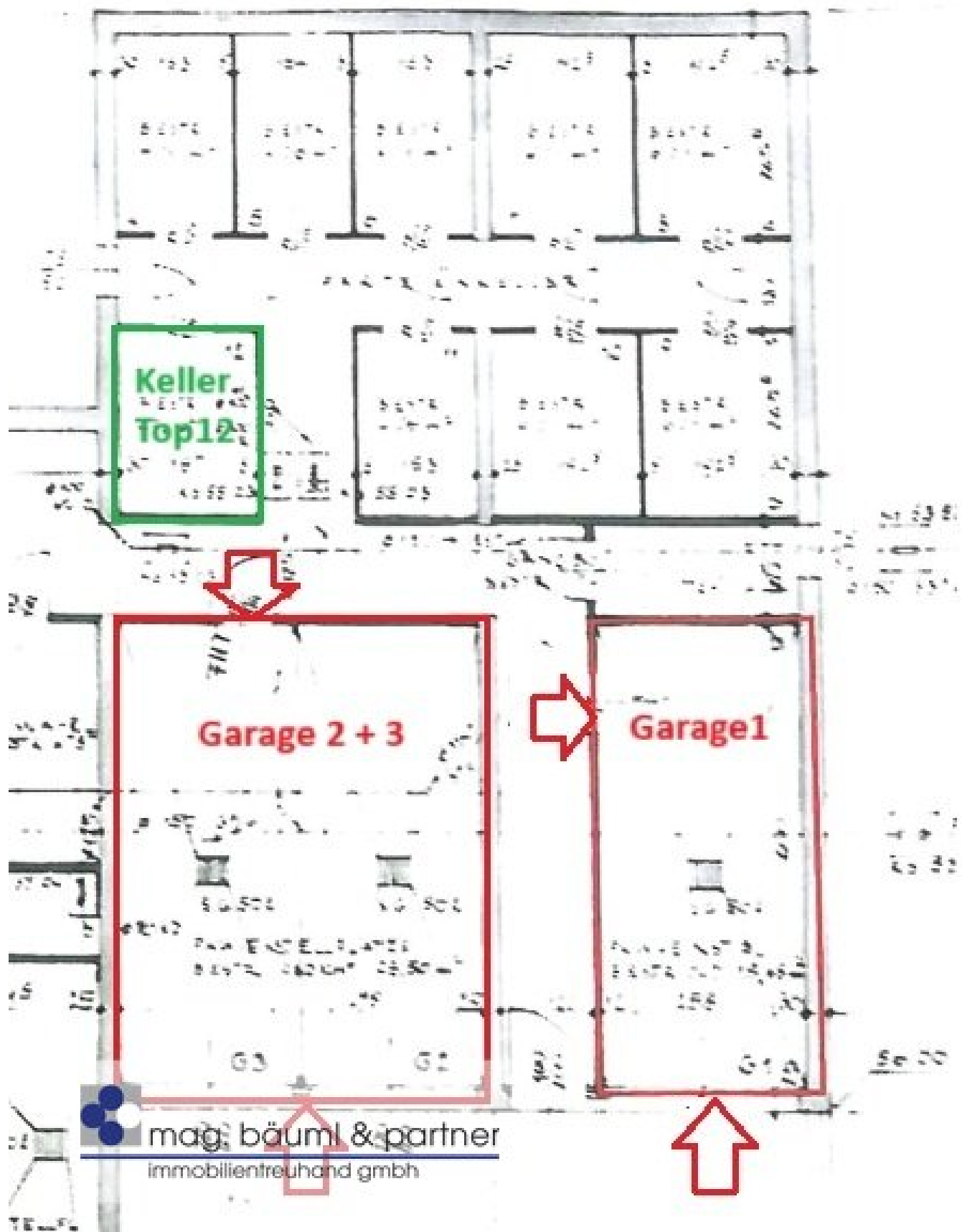








mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh



Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- letzter Stock (Dach und 2 Stock)
- 4 zentrale Zimmer alle mit Blick ins Grüne
- Küche mit Fenster ins Grüne und **getrennt**
- Terrasse: 11 m²
- Wohnfläche: ca 104 m²
- Badezimmer mit Wanne und WC
- Waschmaschinenanschluss in Abstellraum
- 1 WC getrennt
- Haus -Zentralheizung
- moderner Grundriss
- Gruppenverschluss für Schlafräume und Bad
- trockener, großer Keller
- 1-3 Garage(n) - können separat dazu erworben werden.

- Riesiger Gemeinschaftsgarten - **Kinder sicher !!!**

- **Kaufpreis: € 350.000,00**

Lage:

Diese moderne Wohnhausanlage mit drei Stiegen befindet sich nur durch Neilreichgasse getrennt, genau gegenüber vom **beliebten Naherholungsgebiet Wienerberg**. Innerhalb von wenigen hundert Meter haben sie alle Einkaufsmöglichkeit und öffentlichen Verkehr (Stationen Wienerfeldgasse und Sibeliusstraße).

Beschreibung:

Diese perfekt angelegte, zentral begehbare 4 Zimmerwohnung befindet sich im letzten Stock im Dachgeschoss - einer modernen und laufend gepflegten und modernisierte KLEIN- Anlage aus 1975, der man ihr tatsächliches Baujahr diesbezüglich niemals ansehen würde. Bitte beachten sie dazu den beigefügten Grundriss.

Dadurch, dass die Wohnung oben ist, hat sie nach allen Himmelsrichtungen Fenster und es kann niemand oberhalb Krach machen. Von jedem Fenster sieht man ins Grüne - wie bei einem Adlerhorst., der Wienerberg- Erholungspark ist gleich in der Nähe mit allen Möglichkeiten.

Die Terrasse ist groß und erweitert das ebenfalls geräumige Wohnzimmer um die Möglichkeit ins Freie treten zu können. Die 3 Schlafräume und das Badezimmer sind vom Rest der Wohnung in einem separaten Teil getrennt. Es gibt ein trockenes Kellerabteil . Nach Abwicklung der Verlassenschaft wurde das Objekt komplett geräumt, sodass sie nichts mehr daran hindern kann, Ihre privaten Vorstellungen eines Wohntraums zu realisieren. Ein Teil der unter diesen Umständen notwendigen Renovierungskosten wurden im Verkaufspreis bereits berücksichtigt. Heizung und Warmwasser erfolgt über die kostengünstige Hauszentralheisanlage.

Kaufpreis: 350.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <450m

Apotheke <425m

Klinik <900m

Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <175m

Universität <1.275m

Höhere Schule <2.850m

Nahversorgung

Supermarkt <375m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <1.700m

Sonstige

Geldautomat <475m

Bank <1.400m

Post <875m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <1.600m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <1.625m

Autobahnanschluss <1.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap