

## Helle 2 Zimmerwohnung mit Parkplatz - U3 Kendlerstraße



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

**Objektnummer: 8230/153**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,15
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,31 €
<b>Heizkosten:</b>	25,00 €
<b>USt.:</b>	20,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lukas Prinz

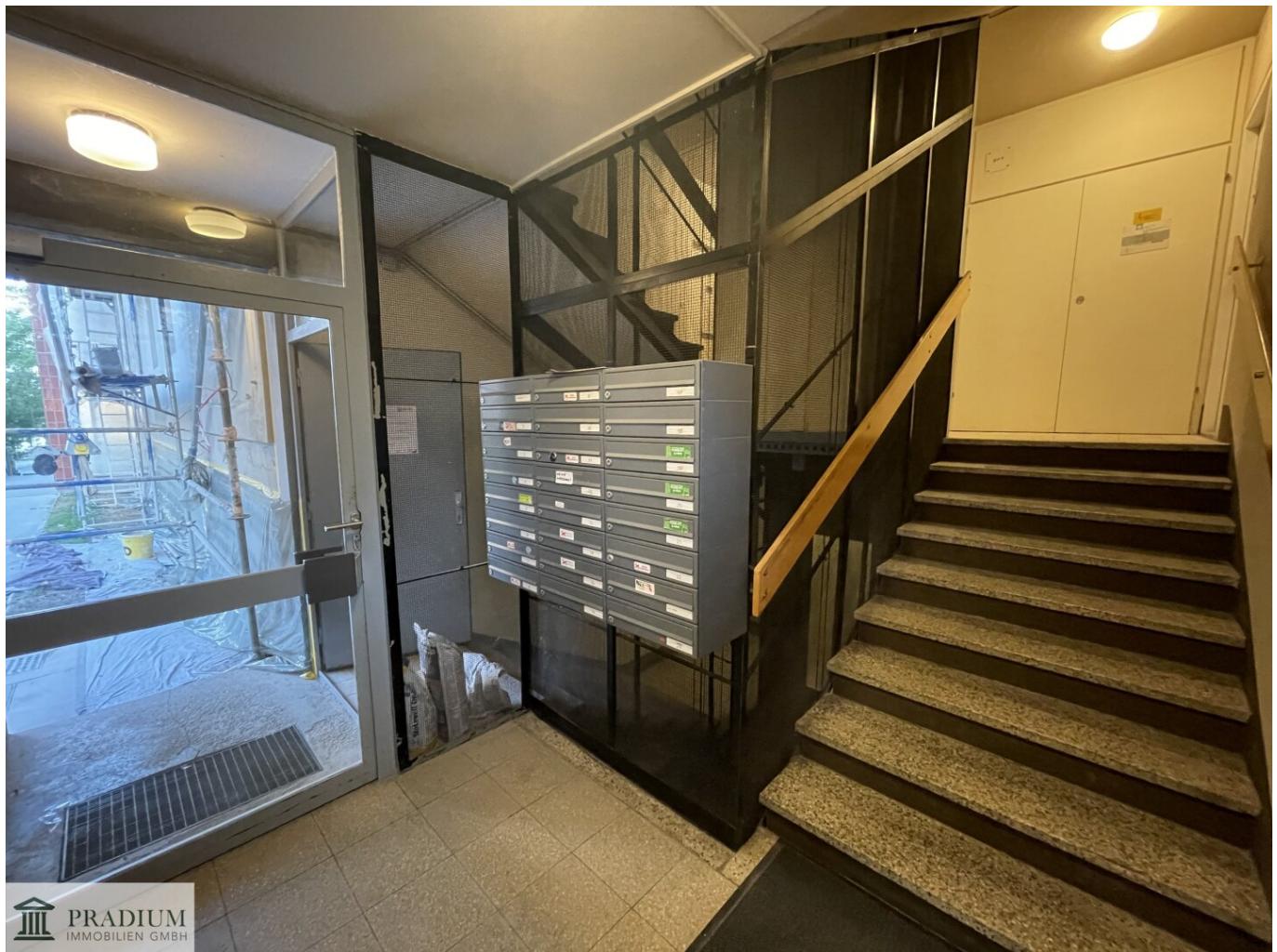
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen

T +43 677 6484 92 92  
H +43 677 6484 92 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung verbindet durchdachte Raumaufteilung mit einem besonderen Terrassenblick ins Grüne. Das Wohnungsangebot mit der Terrasse und dem Parkplatz im Eigentum schafft eine gute Balance zwischen wohligem Wohngefühl und perfekt abgerundetem Gesamtpaket.

## Highlights auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. **53 m<sup>2</sup>** + **Terrasse ca. 6 m<sup>2</sup>**
- Wohnzimmer mit Terrassenausgang
- Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschränke
- Zentraler Vorräum
- Küche (eingerichtet)
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Lage: **1. Stock**, Gebäudejahr **1967**
- Grünblick von der Terrasse
- Freistehender Parkplatz im Eigentum

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie dem Wohnungsplan, den wir Ihnen bei Anforderung eines Exposés automatisch zusenden.

## Ausstattung & Zustand

Die Wohnung wurde bis vor kurzem bewohnt und befindet sich in einem gepflegten Zustand, wurde kürzlich geräumt und ist bereit übernommen zu werden.

Sie überzeugt auf ca. **53 m<sup>2</sup> Wohnfläche** durch einen klaren, funktionalen Grundriss und den besonderen Charme einer sonnigen **Terrasse mit Grünblick** – ideal für Singles, Paare oder Anleger. Sie befindet sich im **1. Stock** eines gepflegten Wohnhauses, einer hervorragend

angebundenen Wohnlage.

Nur wenige Gehminuten entfernt erreichen Sie **Straßenbahn- und Buslinien** mit direkter Verbindung zur **U3 Kendlerstraße (1 Min entfernt)** und ins Stadtzentrum. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus **urbanem Komfort und entspannter Wohnatmosphäre** – Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Naherholung liegen hier ganz selbstverständlich vor der Haustür.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap