

**Viel leistbarer Platz für Familien | 4 Zimmer in Toplage!**



**Objektnummer: 6520**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	104,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,68 €
<b>USt.:</b>	24,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

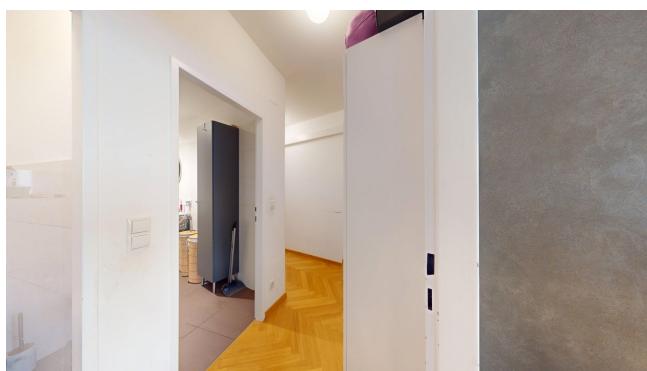
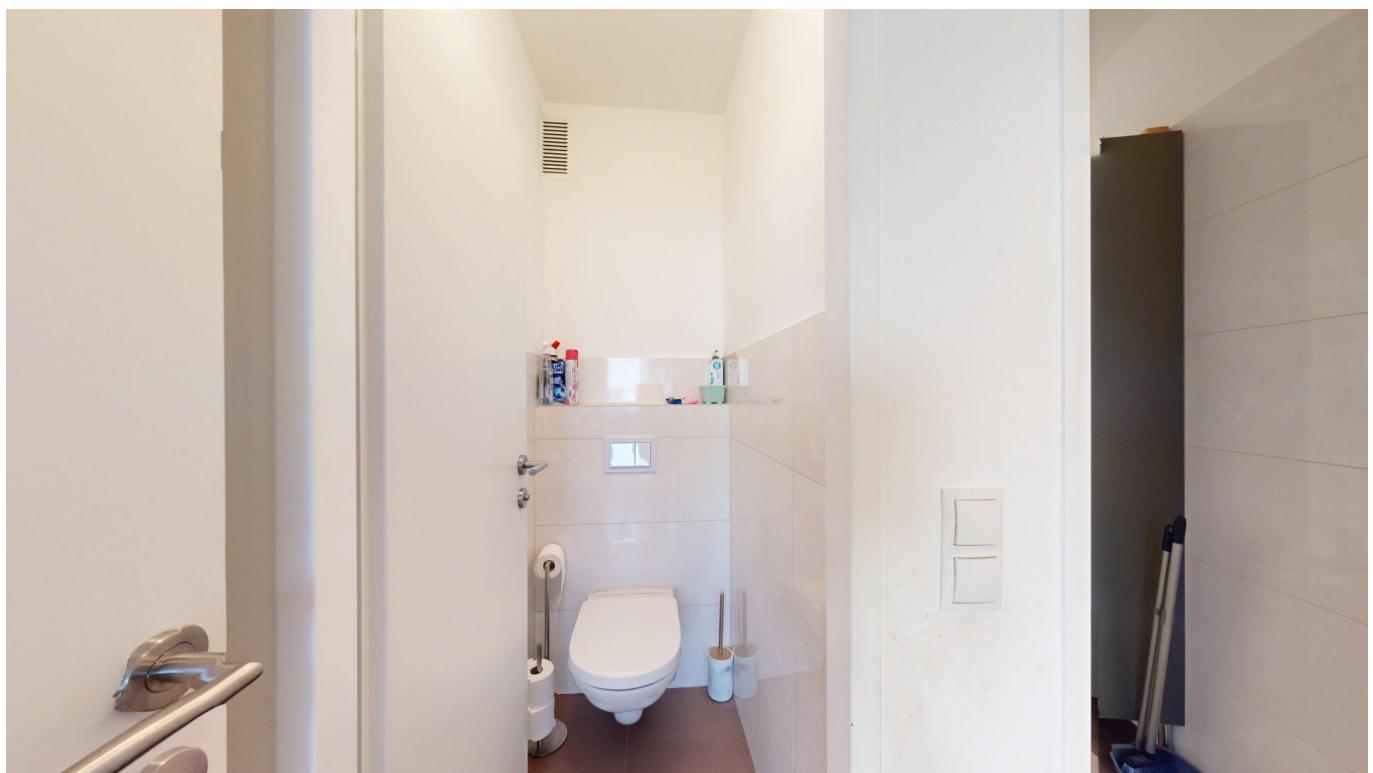
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

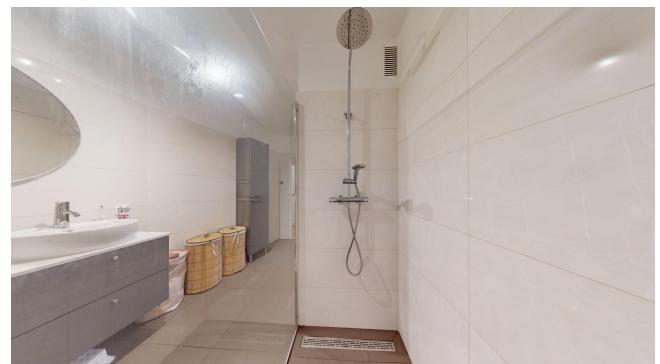






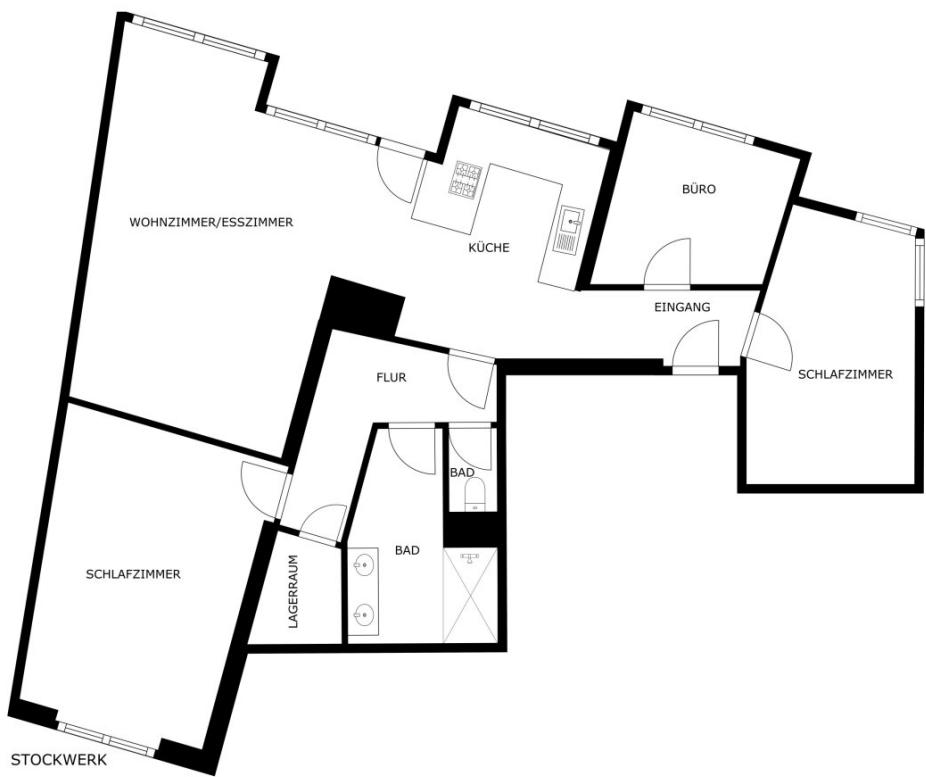












ANGABEN OHNE GEWÄHR

 Matterport®

# Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist vor allem für Familien mit Bedarf nach separaten Wohnbereichen zur Eigennutzung geeignet und verfügt über sehr gute Anbindung und Freizeitwert zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis!

## LAGE

### **Sehr gute Anbindung, Infrastruktur und Gesundheitsversorgung mit hohem Freizeitwert**

- Die Wohnung befindet sich in Unterdöbling, einem Bezirksteil, der sich durch hervorragende Anbindung, Infrastruktur und Gesundheitsversorgung aber auch hohen Freizeitwert auszeichnet. Die Wohnung ist sowohl öffentlich als auch individuell sehr gut zur Stadt angebunden. Gleichzeitig verfügt das Grätzl wegen seiner Nähe zu Erholungsgebieten über einen ausgezeichneten Freizeitwert. Die Nahversorgungsinfrastruktur ist ausgezeichnet.

## OBJEKTBESCHREIBUNG:

**Intelligent gegliederte, separate Wohnbereiche** - Hier haben Familien mit Kind großzügigen Raum. Das Zentrum der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur verbauten Loggia. Darum herum gliedern sich separate Wohnbereiche für die Familienmitglieder, Elternschlafzimmer, Home-Office und Kinderzimmer. Zudem verfügt die Wohnung über eine separate Toilette, Bad mit Walk-in Dusche und Doppel-Handwaschbecken, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß sowie Vorraum und Flur.

## AUSSTATTUNG:

**Sehr gute Qualität zu vernünftigem Preis-Leistungsverhältnis** - Die Wohnung wurde bisher von der Eigentümerfamilie selbst genutzt, die sehr sorgsam mit der Wohnung umgegangen ist. Die Wohnung kann deshalb bezogen werden wie sie ist. Sie ist mit Parkettböden im Vorraum und den Zimmern und Fliesen in den Nassräumen ausgestattet und wird über Zentralheizung beheizt. Die Wohnung verfügt auch über eine angenehme Klimaanlage. Die Wohnung wird mit Küche und Bad-Einrichtung ansonsten unmöbliert übergeben. Zur besseren Vorstellung wurden zwei Räume mittels Virtuellem Staging dargestellt.

## **SONSTIGES:**

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, der hohe Freizeitwert, der effiziente Grundriss der Wohnung und die Loggia hohe Lebensqualität und Wohnkomfort zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis.

Die Heizkosten werden mit den Betriebskosten vorgeschrieben und betragen derzeit € 140,40 inkl. 20% USt.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap