

## **Traumhafte Etagenwohnung mit Außenflächen und Blick ins Grüne**



**Objektnummer: 6346/382**

**Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Rathstraße           |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien            |
| Baujahr:                      | 1986                 |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 165,00 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | C 89,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,28               |
| Kaufpreis:                    | 1.190.000,00 €       |
| Betriebskosten:               | 478,50 €             |
| USt.:                         | 47,85 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

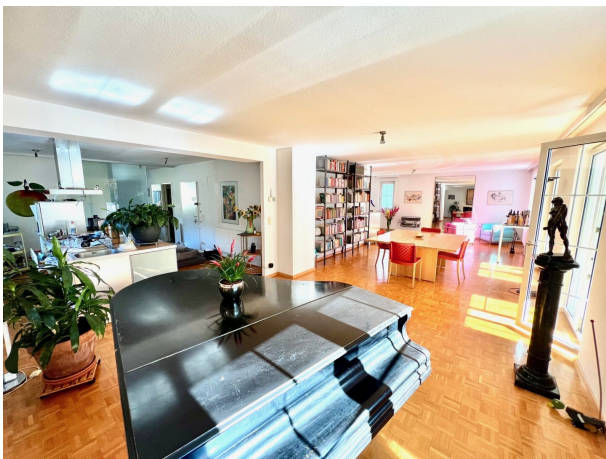
## Ihr Ansprechpartner



**Florian Brucer, MA**

Brucer Immobilien e.U.  
Rathstraße 7/1  
1190 Wien









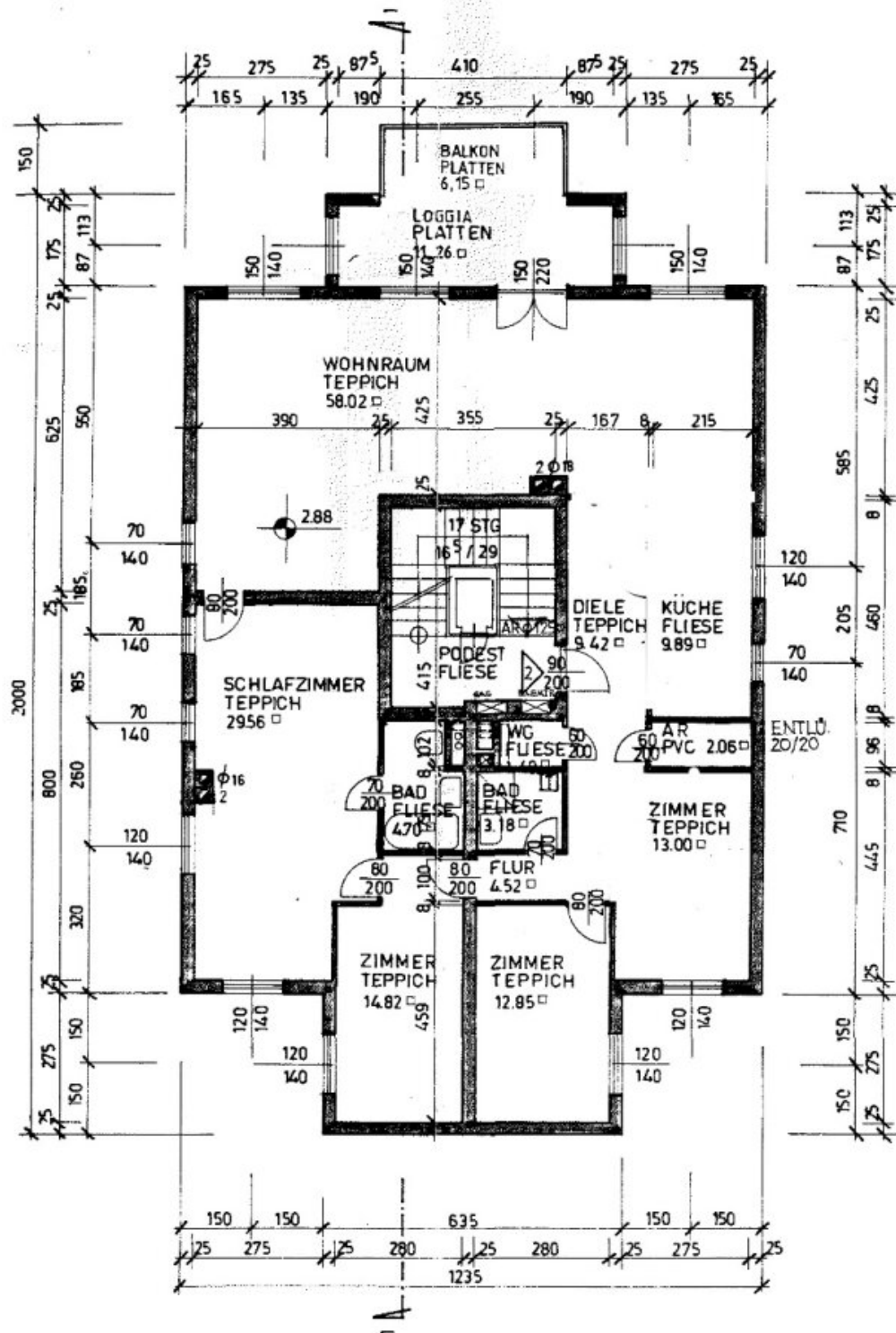












1. OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft liegt direkt in Neustift am Walde, ein begehrter Weinort von Wien. In der Nähe gibt es eine gute Auswahl an Nahversorgern. Mit der zur Verfügung stehenden Buslinie 35 A können verschiedene öffentliche Verkehrsträger angefahren werden.

Naherholungsgebiete wie zum Beispiel der Pötzleinsdorfer Park, der Türkenschanzpark, sowie die Höhenstrasse können schnell erreicht werden. Die optimale Verbindung von West nach Nord kann mit dem Kraftfahrzeug hervorragend genutzt werden.

Die ca. 165 m<sup>2</sup> große 5 Zimmerwohnung liegt im 2. Liftstock. Der prachtvolle Wohn- & Essraum ist direkt in den schön gestalteten Garten gerichtet. Der überlegte Grundriss garantiert eine optimale Raumausnutzung und bietet Sonnenstrahlen bis zum Sonnenuntergang. Der in den Garten gerichtete Balkon lädt hervorragend zum Entspannen und Verweilen ein.

Der Etagenwohnung besteht aus:

- Vorraum
- Wohnsalon
- Kochbereich
- 3 Schlafzimmer
- 1 Aufenthaltsraum
- 1 Badezimmer mit Wanne, 1 Badezimmer mit Dusche
- 2 WC's
- Loggia/Balkon

Die Liegenschaft verfügt über eine Liftanlage, somit müssen vom Eingang bis zur Wohnung

keine Treppen bewältigt werden. Auch die erwähnten Nahversorger (Gastwirtschaft, Heuriger, Lebensmittelmarkt, Friseur, Kosmetik, Ärztezentrum, Apotheke, Post) sind schnell erreichbar.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <250m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

U-Bahn <3.250m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap