

Ruhige Balkonwohnung mit Grünblick und idealer Raumaufteilung



Balkon mit Ausblick

Objektnummer: 95301

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	61,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	195,90 €
Sonstige Kosten:	69,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

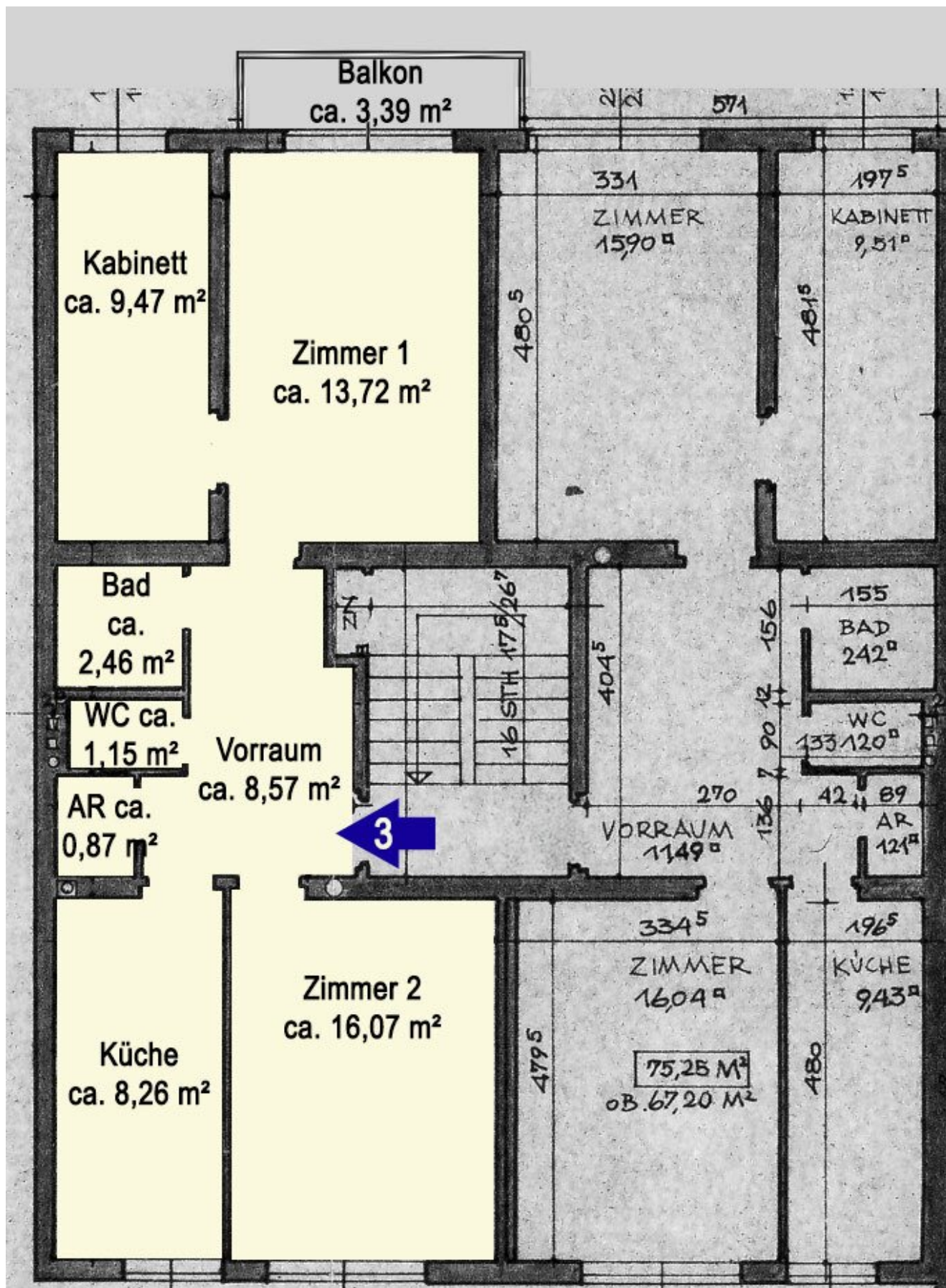
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 61 m² große Eigentumswohnung im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses. Die Wohnung umfasst Vorraum, Bad mit Dusche, separates WC, Abstellraum, eine Küche ohne Ausstattung – ideal zur individuellen Gestaltung – sowie zwei Zimmer und ein ca. 10 m² großes Kabinett, perfekt als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Das südseitige Zimmer bietet Zugang zu einem über 3 m² großen, gartenseitigen Balkon.

Das Wohnhaus verfügt über attraktive Gemeinschaftsbereiche wie einen großen Gemeinschaftsgarten und eine Waschküche. Die ruhige Nachbarschaft wird durch einen traditionellen Wiener Heurigen nebenan ergänzt.

Die Lage bietet ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Lokale sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig oder mit den Öffis erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien liegen in unmittelbarer Nähe, ebenso die U3-Station Ottakring und die S45-Station Hernals. Trotz der sehr guten Erreichbarkeit ist die Wohnung ruhig und grün gelegen – ein idealer Mix aus städtischem Komfort und entspannter Wohnqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap