

Charmante, sanierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Herzen von Vösendorf



Objektnummer: 1400

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.
allesgefunden.at**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	266.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

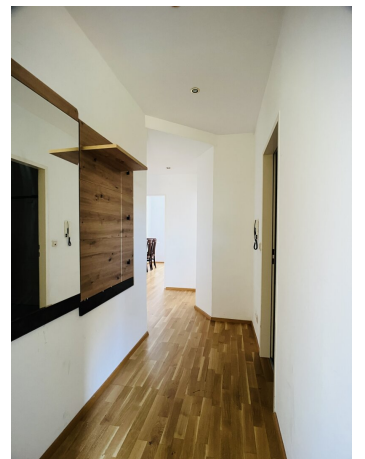


Thomas Berger

FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH
Fasangasse 49A / 34
1030 Wien

T ?+43 676 963 55 85?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sanierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung direkt im Ortszentrum von Vösendorf.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Hauses aus dem 19. Jahrhundert, mit insgesamt drei Stockwerken. Sie wurde umfassend saniert und bietet durch hochwertigen Eichenparkettboden, mehrfachverglaste Fenster sowie eine moderne, neu eingebaute Küche ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnambiente. Wohnzimmer, Küche sowie eines der Schlafzimmer sind straßenseitig ausgerichtet, während sich das zweite Schlafzimmer gartenseitig befindet und dadurch eine angenehm ruhige Schlaf- oder Arbeitsatmosphäre bietet.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasheizung.

Die Wohnung wird **möbliert** angeboten – eine sofortige Weiterbenutzung oder Vermietung ist somit problemlos möglich.

- Highlights -

- 3x Zimmer im Erdgeschoss
- Umfassend saniert
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Neue, modern ausgestattete Küche
- Mehrfachverglaste Fenster
- Gasheizung
- Möbliert (optional leer möglich)
- gepflegtes Wohnhaus mit nur 8x Wohneinheiten
- zentrale Lage im Ortszentrum Vösendorfs

Lage:

Die Wohnung befindet sich in **absolut zentraler Lage von Vösendorf**, und nur wenige Schritte von sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs entfernt. Nahversorger, Bäckerei, Gastronomie, Bank, Apotheke sowie kommunale Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Vösendorf überzeugt zudem durch seine Nähe zu Wien und seinen hervorragenden Verkehrsanbindungen: Die SCS, die A2, A21 und die Wiener Südosttangente (A23) sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – Buslinien sowie die Badner Bahn verbinden den Ort rasch mit Wien, Baden und der gesamten Region.

Die Lage im Erdgeschoss, kombiniert mit der kleinen Hausgemeinschaft, vermittelt ein ruhiges und angenehmes Wohngefühl, ideal zum Selbstbezug oder als Anlageobjekt zur Vermietung.

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung steht Ihnen Thomas Berger unter 0676 / 963 55 85 oder tb@allesgefunden.at gerne und jederzeit zur Verfügung.

Das Exposé mit detaillierten Unterlagen zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Verkäufer sowie von Behörden zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap