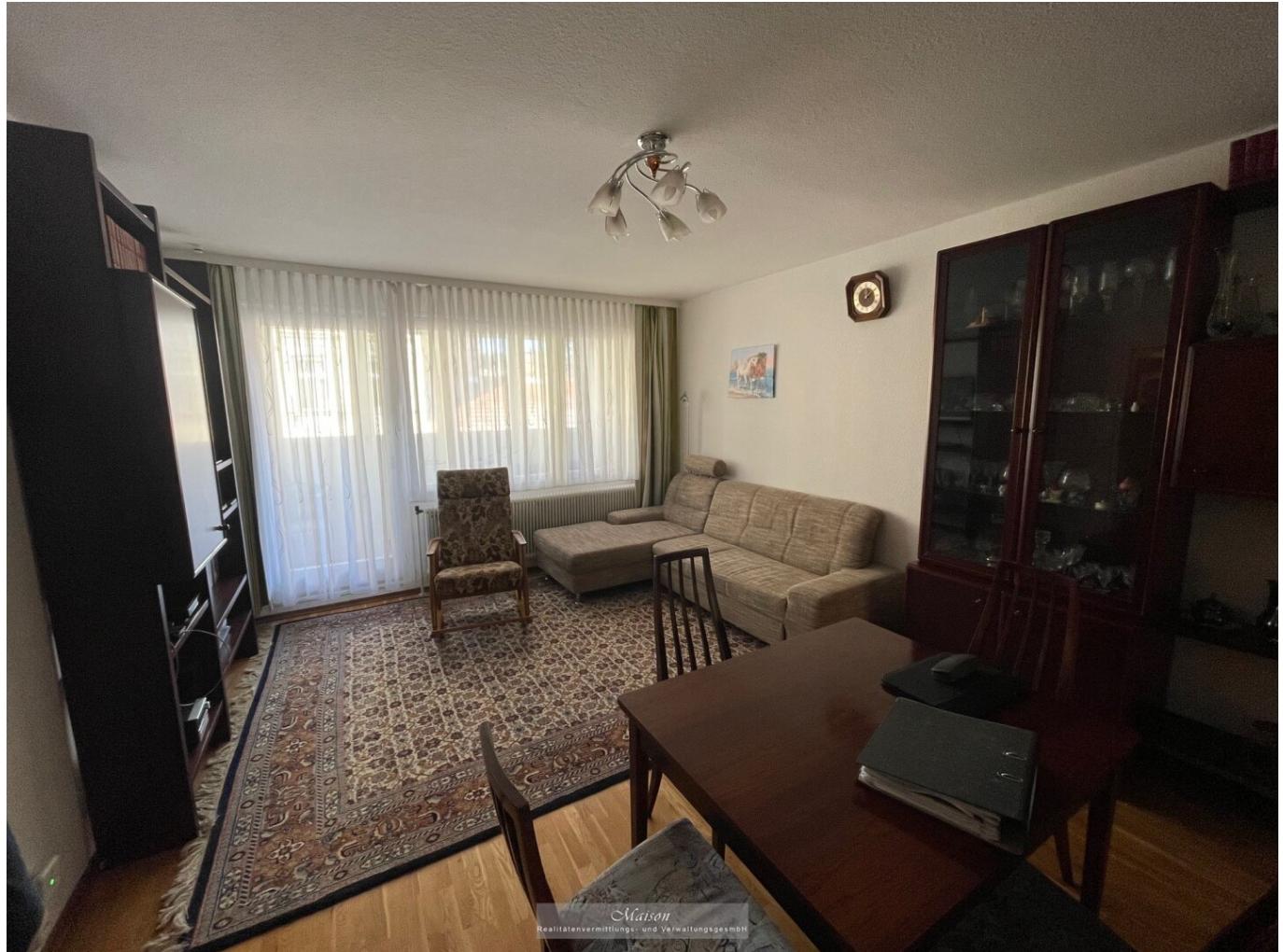


# **GEPFLEGTER 2-ZIMMER-HIT MIT VERGLASTER LOGGIA NAHE SCHLOSS HETZENDORF**



**Objektnummer: 2017561**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,64 €
<b>USt.:</b>	21,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

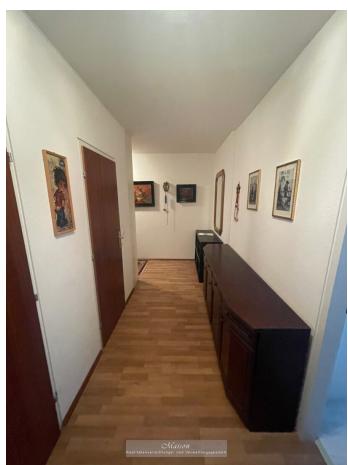
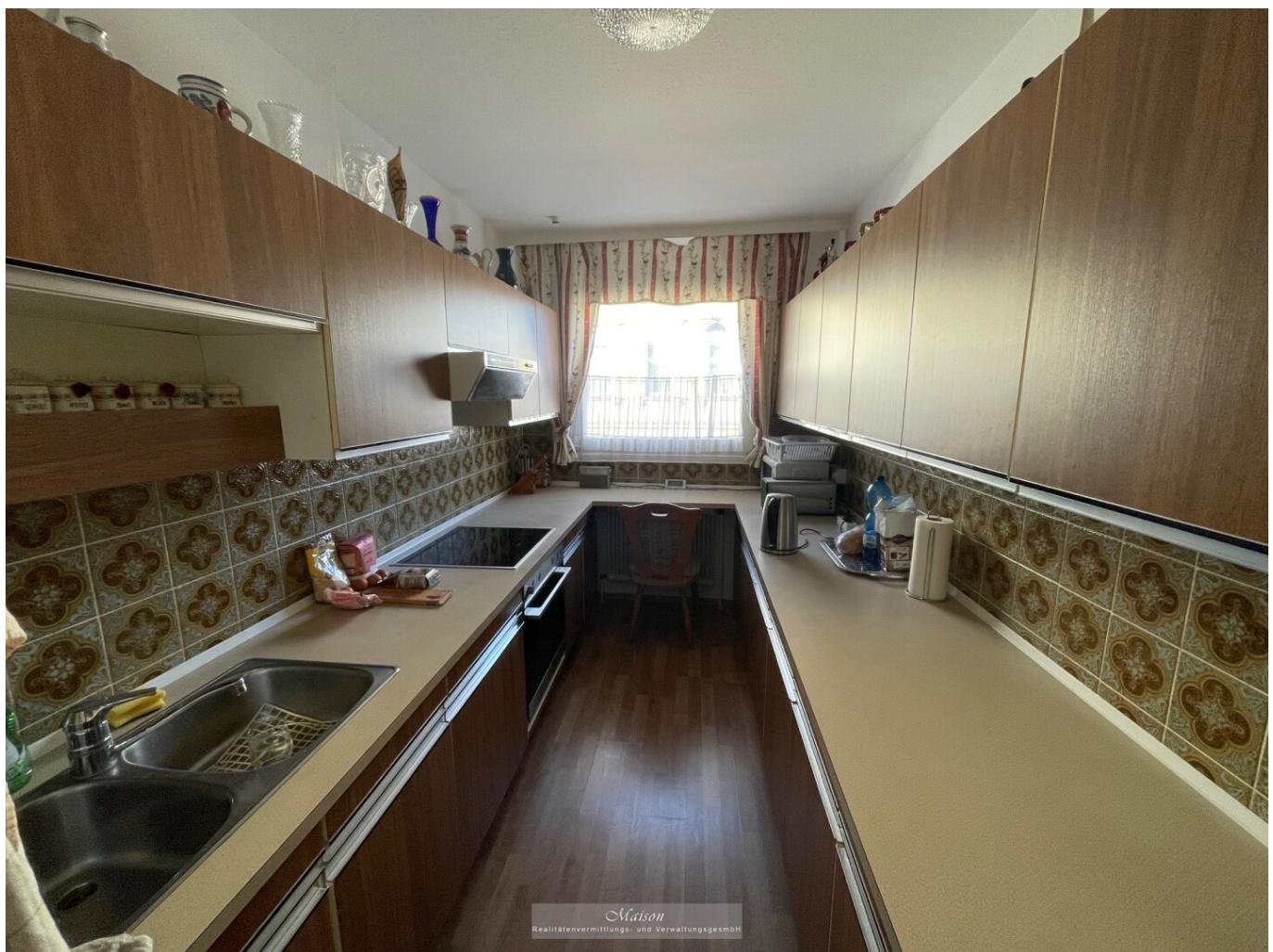
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

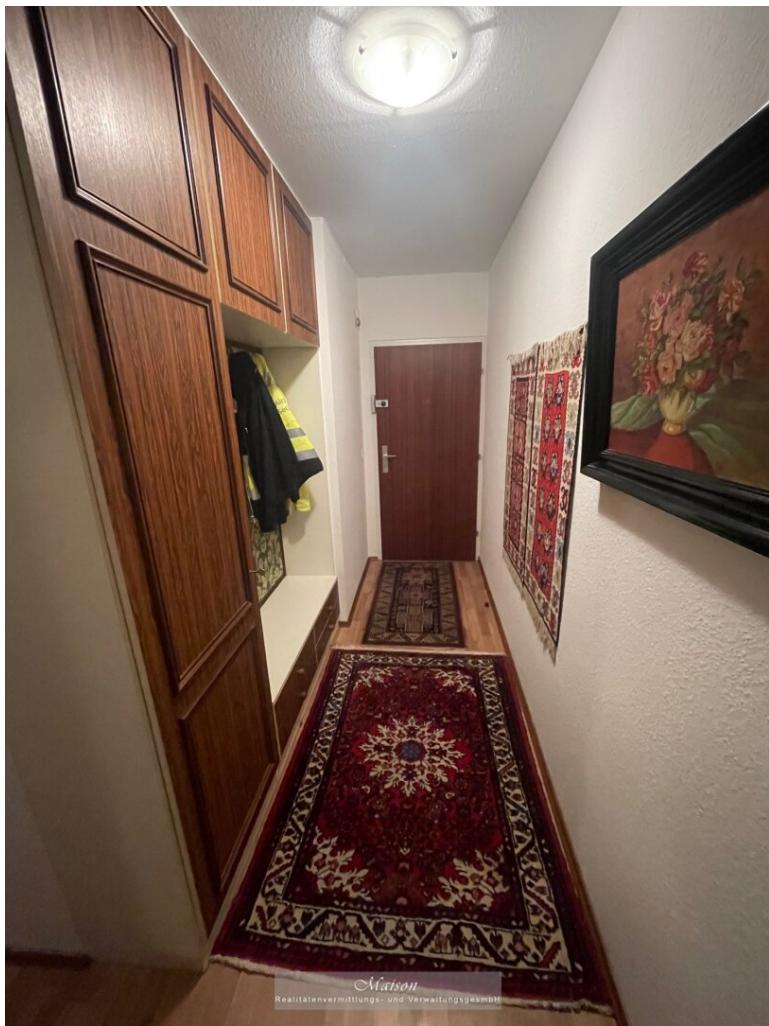
## Ihr Ansprechpartner



**Leopold Wildner**

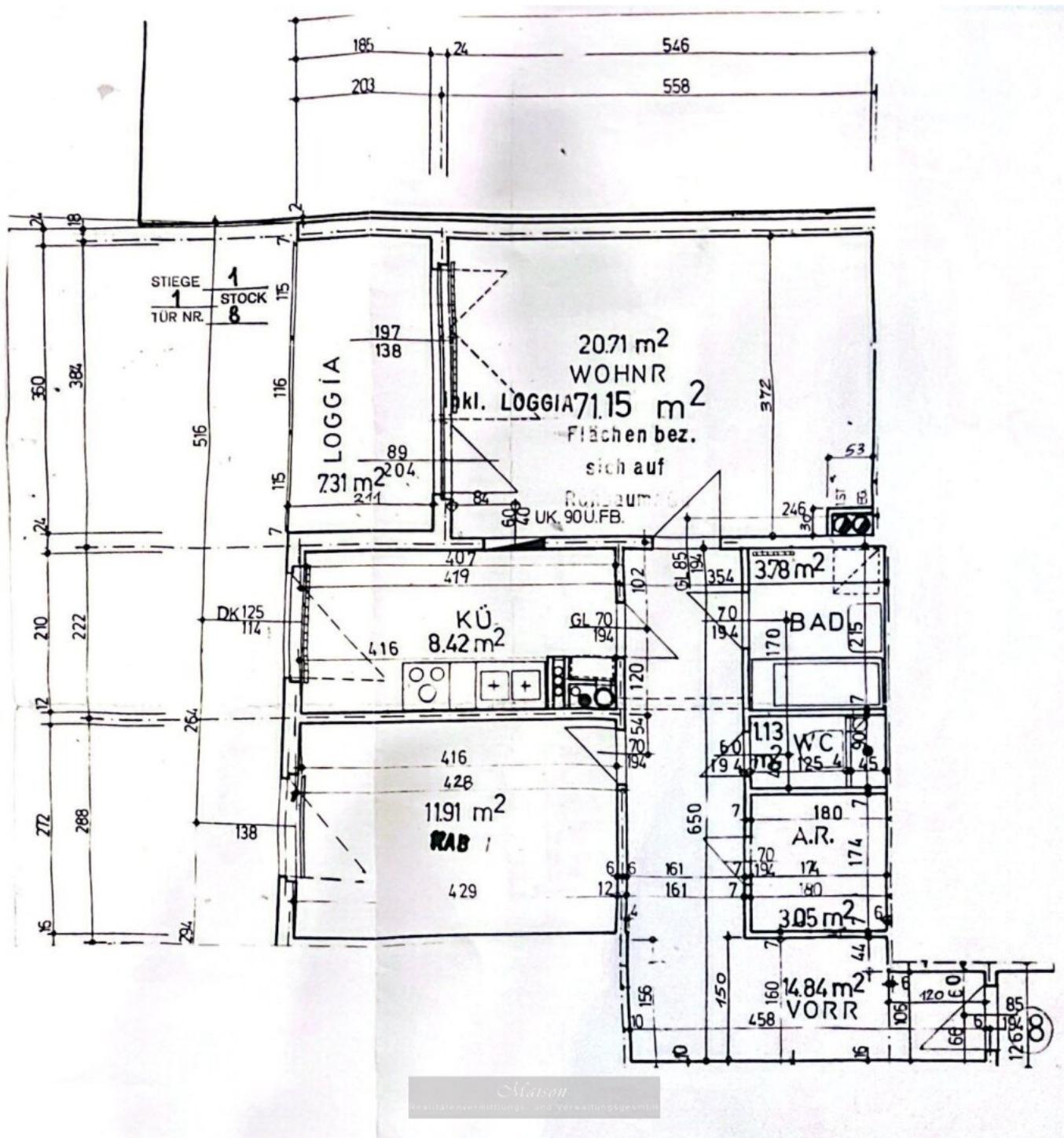
Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlgasse 30/7A  
1030 Wien











# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1120 Wien! Diese charmante Etagenwohnung im 2. Liftstock bietet Ihnen eine ideale Wohnlage. Mit einer großzügigen Fläche von 63,84 m<sup>2</sup> zuzüglich einer verglasten Loggia von 7,31m<sup>2</sup> und zwei hellen Zimmern ist diese gepflegte Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der Kaufpreis von nur 245.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, in eine der lebenswertesten Gegenden Wiens zu investieren. Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit vereint. Die Einbauküche bietet Ihnen ausreichend Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern.

Ein weiteres Highlight ist die verglaste Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet, sondern auch den perfekten Ort für entspannte Stunden. Genießen Sie Ihre Morgenkaffees oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein gemütlich ausklingen – der Blick von Ihrer Loggia wird Ihnen sicher Freude bereiten.

Über das großzügige Vorzimmer gelangen sie in alle Räume, wie Toilette, Fliesenbad mit Dusche, Abstellraum, die separate Einbauküche, das Schlafzimmer und das Wohnzimmer mit anschließender verglaster Loggia. Die Ausstattung der Wohnung ist von guter Qualität: Fliesen und Laminat sorgen für eine ansprechende Optik und sind gleichzeitig pflegeleicht. Die Etagenheizung mit Gas sorgt für wohlige Wärme in den kühleren Monaten. Die Fenster sind aus Kunststoff und darüber hinaus sind Sie durch die vorhandenen Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse bestens vernetzt und können Ihre Lieblingssendungen in vollen Zügen genießen.

Die aktuellen Kosten für Gas und Strom betragen 73,- monatlich.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. So gelangen Sie bequem in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen, ohne lange Fahrzeiten in Kauf nehmen zu müssen.

Die Umgebung der Wohnung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. In der Nähe finden Sie alles, was das Herz begeht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar. Hier wohnen Sie in einer ruhigen, aber dennoch lebhaften Nachbarschaft, die Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bietet.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung in 1120 Wien könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein – ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und die Vorteile des urbanen Lebens in vollen Zügen genießen können! Zögern

Sie nicht – investieren Sie in Ihre Zukunft und machen Sie diesen Traum wahr!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [leopold.wildner@maison.at](mailto:leopold.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**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://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap