# ++ Pure Sonne, Lift, Ruhe und die U6 ums Eck I MB IMMOBILIEN ++



Innenhof

## Objektnummer: 4545

## Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 1996 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 52,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 59,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 6,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,30 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 250.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 190,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267





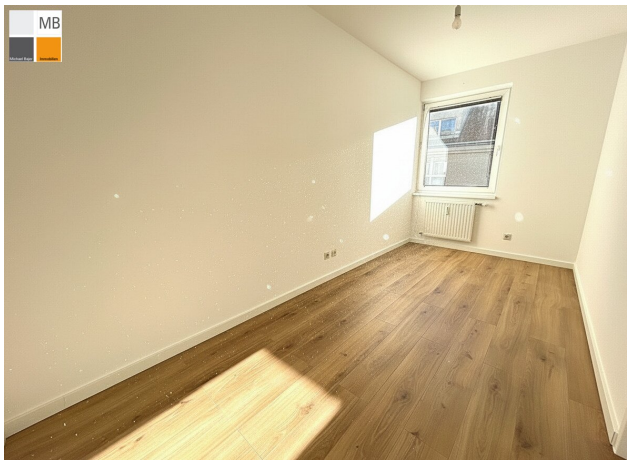

STIEG

















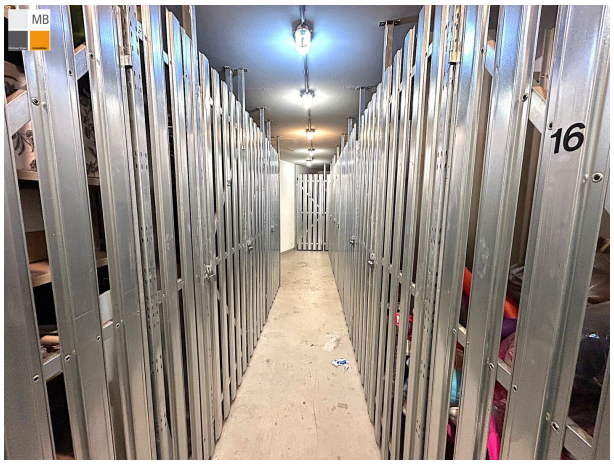











16



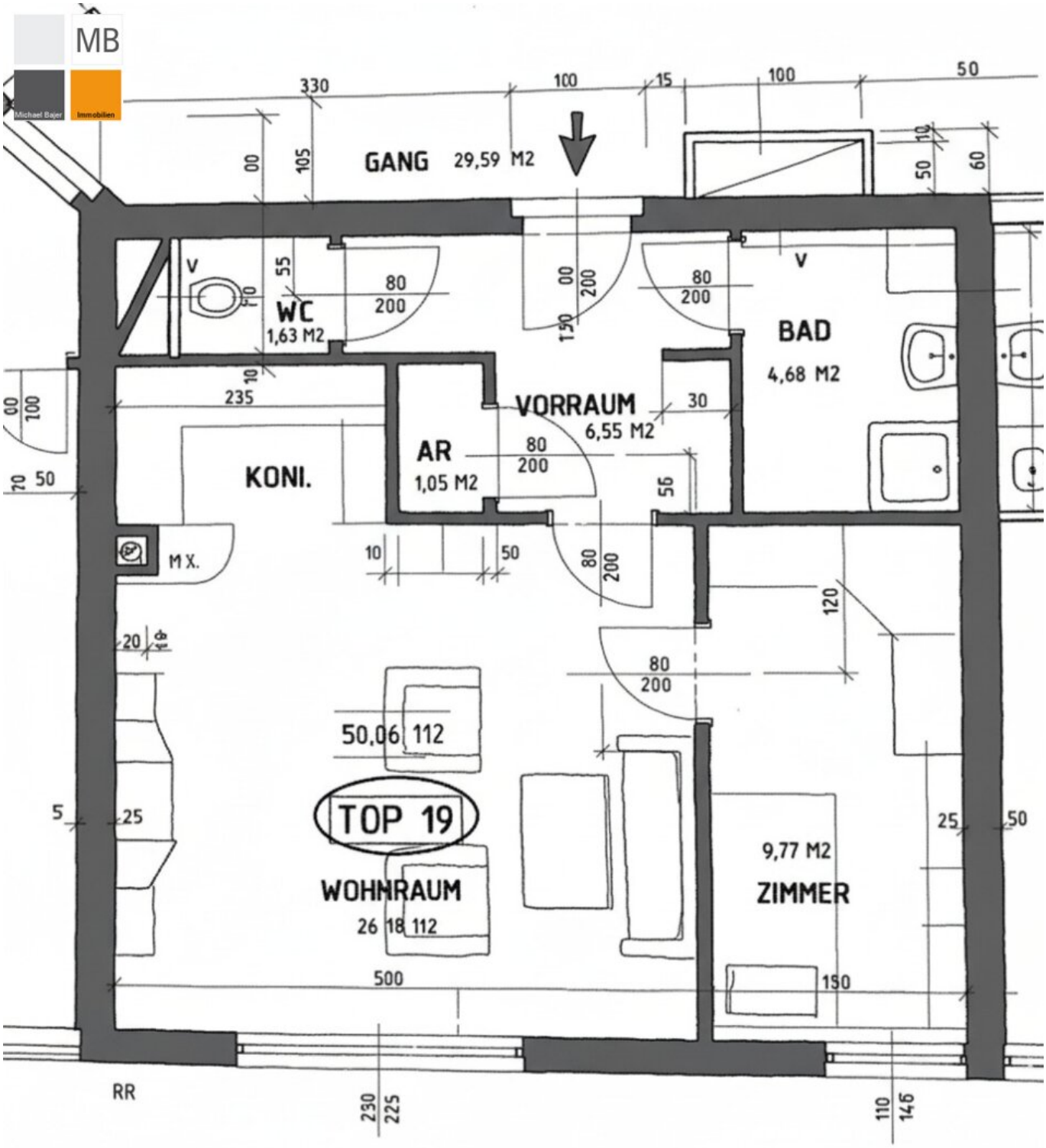


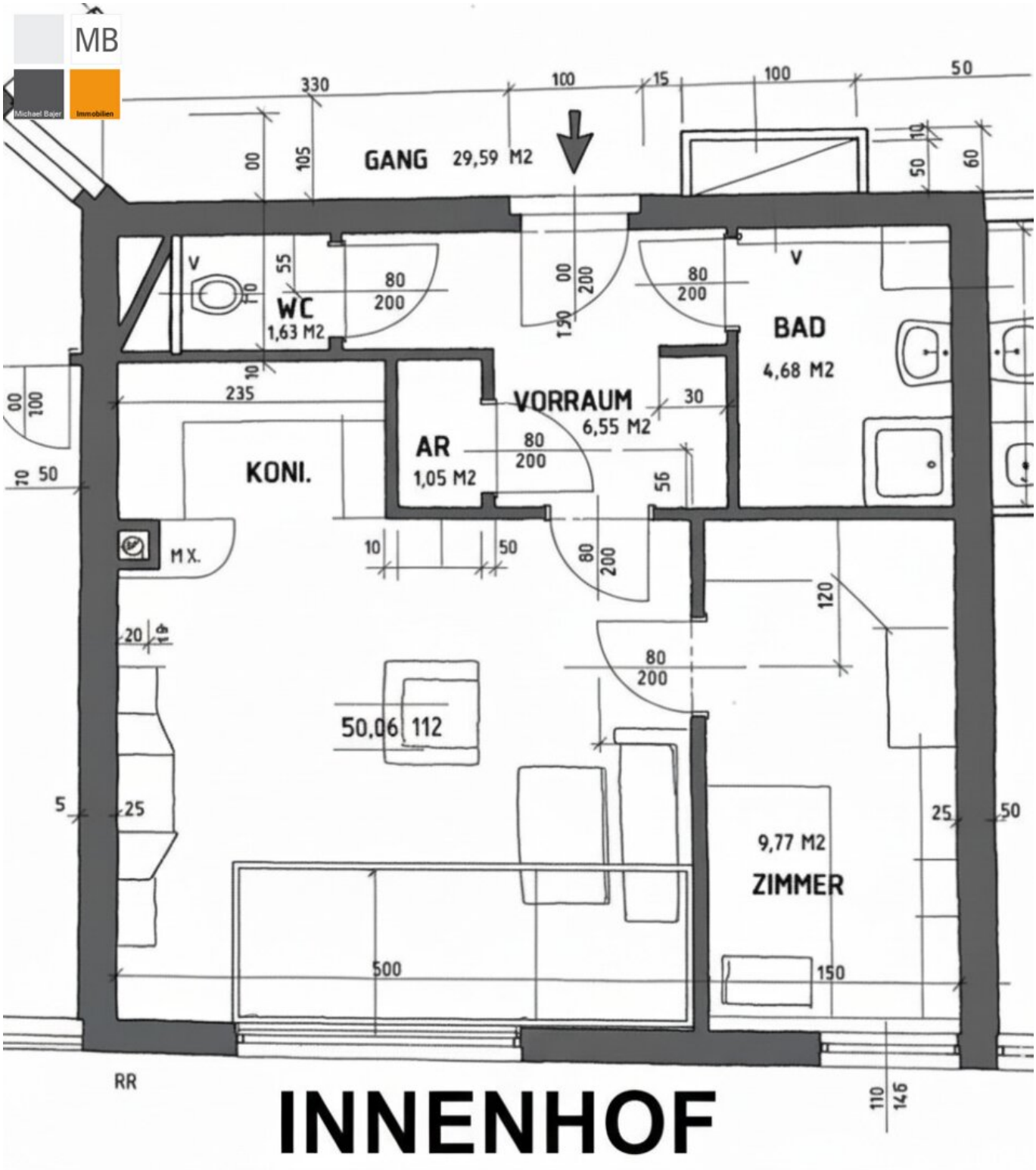







MB
Michael Bajer
Immobilien
Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.


MB
Michael Bajer
Immobilien
330
100
15
100
50
GANG
29,59 M2
105
00
50
60
10
V
55
WC
1,63 M2
80
200
00
200
150
80
200
V
BAD
4,68 M2
10
235
VORRAUM
6,55 M2
30
AR
1,05 M2
80
200
KONI.
56
M X.
10
50
80
200
120
20
80
200
50,06 112
TOP 19
WOHNRAUM
26 18 112
9,77 M2
ZIMMER
5
25
25
50
500
150
RR
230
225
110
146


MB
Michael Bajer
Immobilien
330
100
15
100
50
GANG
29,59 M2
105
WC
1,63 M2
80
200
55
V
BAD
4,68 M2
VORRAUM
6,55 M2
30
AR
1,05 M2
KONI.
235
MX.
10
50
56
120
50,06 112
9,77 M2
ZIMMER
500
150
25
RR
INNENHOF

# Objektbeschreibung

## Helle 2?Zimmer?Wohnung lärmgeschützt in 2. Hausreihe | U6!

**Diese helle und sehr gepflegte Wohnung im 2. Liftstock überzeugt durch ihre freundliche Atmosphäre, hochwertige Parkettböden und ein Wohngefühl, das sofort Wärme ausstrahlt. Die ruhige Lage im lärmgeschützten Innenhof macht sie zu einer idealen Stadtwohnung mit hoher Lebensqualität.**

**Top?Infrastruktur & perfekte Verkehrsanbindung:**

**Badner Bahn, U6 und Bus 64A sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler und alle, die schnell in die Stadt oder ins Umland möchten. Nahversorgung, Ärzte, Kindergarten und Schulen befinden sich direkt in der Umgebung.**

**Komfort im Alltag:**

- **Garage im Haus anmietbar**
- **Praktische Kellerabteile im 1. Stock**
- **Thermisch saniertes Gebäude**
- **BILLA, SPAR, Ärzte, Kindergarten & Schulen in Gehnähe**
- **Guter Energieausweis & niedrige Heizkosten**

**Eine attraktive, energieeffiziente Wohnung in hervorragender Lage – perfekt für Singles, Paare oder Anleger!**

- **? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken!**

**Roswitha Adler**

0676/4554 267

**adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <3.500m

### Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

### Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap