

**++ Neuwertige ruhige Wohnung mit U6?Anbindung I MB
IMMOBILIEN ++**



Innenhof

Objektnummer: 4546

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Perfektastraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Nutzfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €

Ihr Ansprechpartner

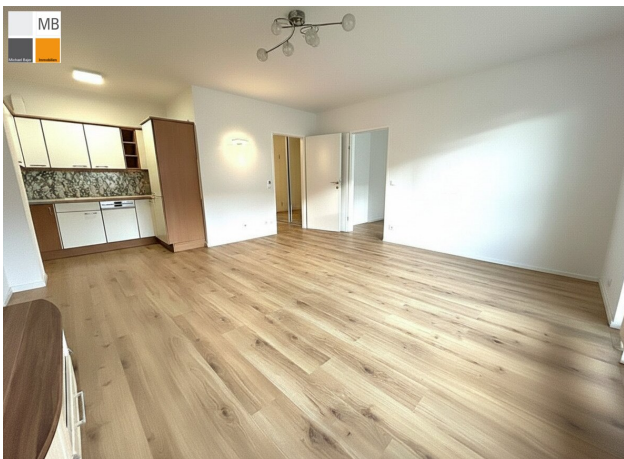


Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

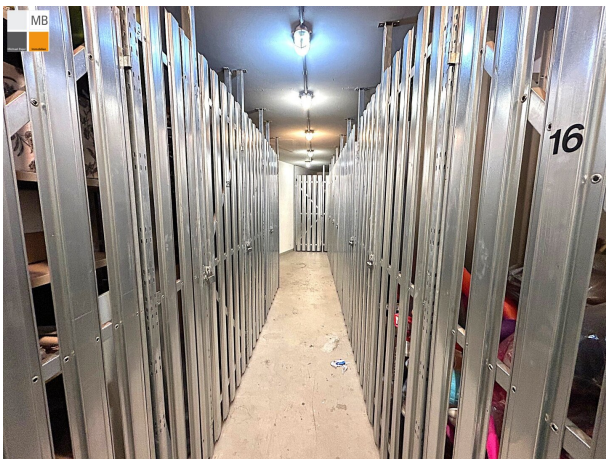
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















MB
Michael Bajer Immobilien

Ihre Maklerin im Wienerwald!

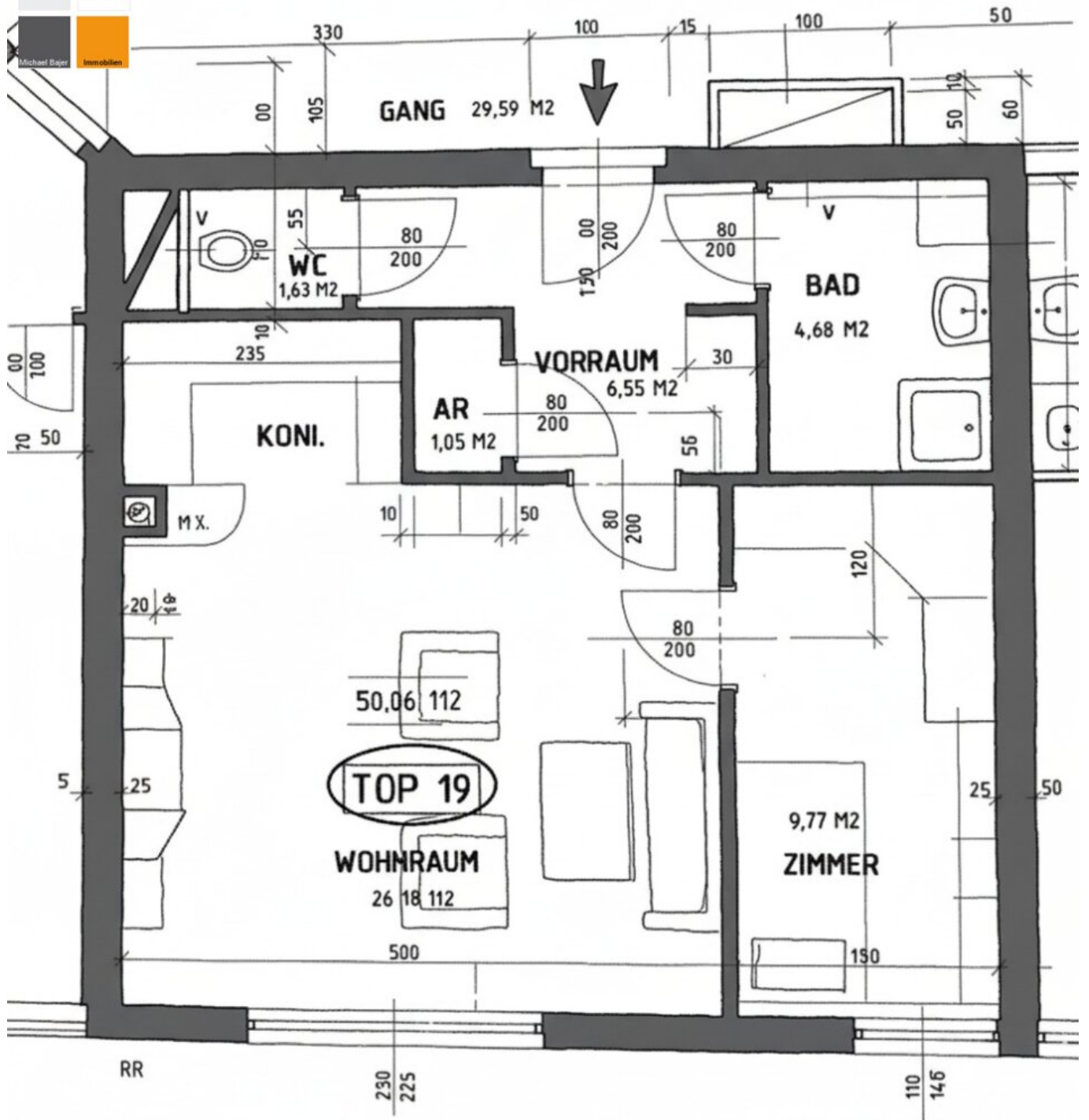
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.



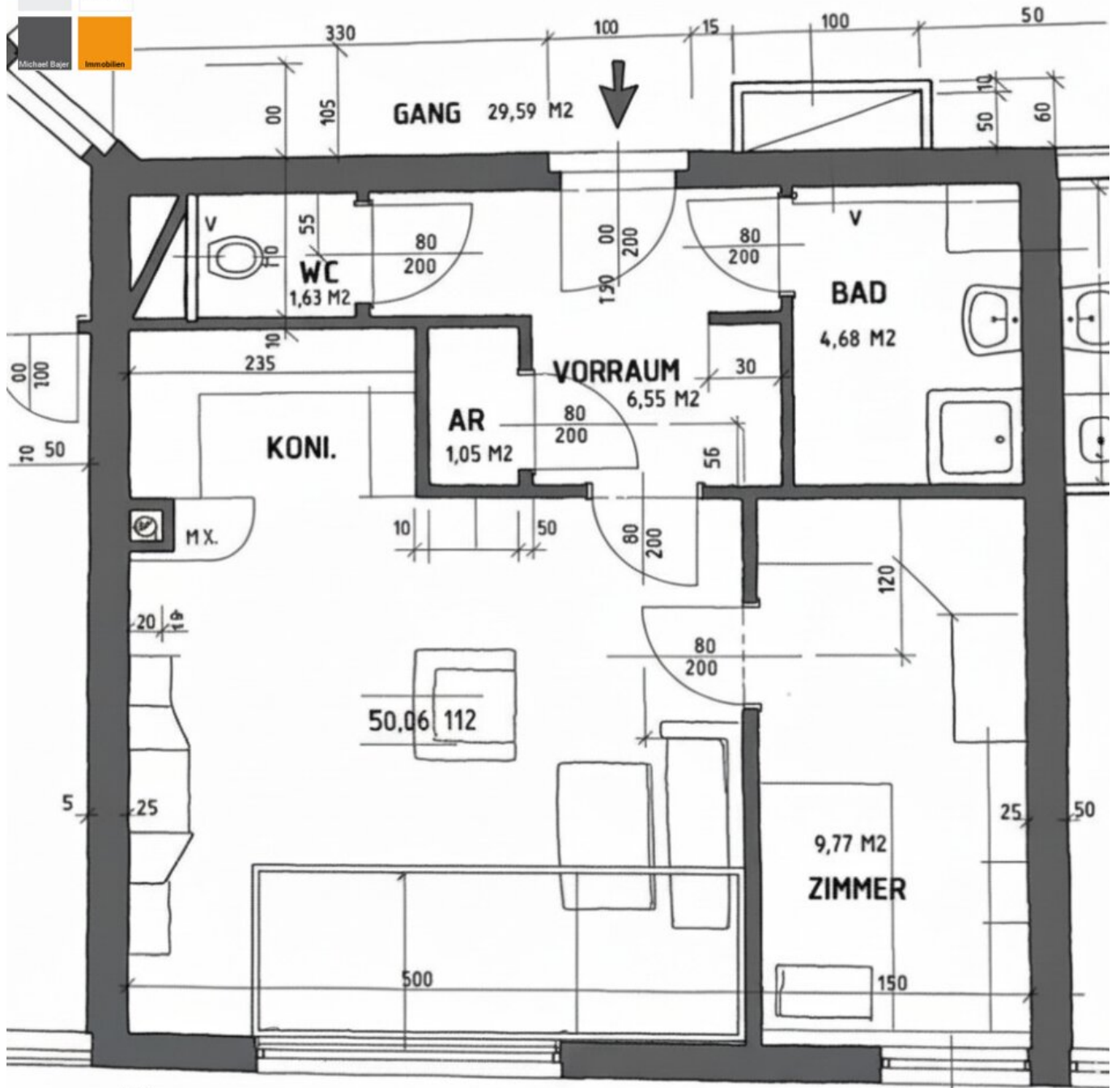
MB

Michael Bayer Immobilien



MB

Michael Bayer Immobilien



RR

INNENHOF

110
146

Objektbeschreibung

? Helle, gepflegte Wohnung im 2. Liftstock – komfortabel, ruhig & perfekt angebunden!

Diese liebevoll gepflegte und außergewöhnlich helle Wohnung im **2. Liftstock** bietet ein Wohngefühl, das sofort ankommt: **freundliche Lichtverhältnisse**, **schöne Parkettböden** und eine Atmosphäre, die Wärme, Geborgenheit und Lebensqualität ausstrahlt.

? Perfekte Lage mit Top-Anbindung & bester Infrastruktur:

Die Umgebung ist ein echtes Highlight für alle, die **urbanes Leben** und **bequeme Erreichbarkeit** schätzen:

- **U6, Badner Bahn** und **Bus 64A** liegen nur wenige Schritte entfernt – ideal für schnelle Wege in die Stadt oder ins Umland.
- **Nahversorgung direkt ums Eck**: BILLA in Geknähe, dazu Ärzte, Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Umgebung.
- Alles, was den Alltag leichter macht, ist in wenigen Minuten erreichbar.

? Ruhige Oase dank lärmgeschütztem Innenhof:

Wohnung **und** Innenhof sind durch umliegende Mauern **komplett lärmgeschützt**. So entsteht ein ruhiges, entspanntes Wohnambiente mitten im urbanen Umfeld.

? Praktische Kellerabteile im 1. Stock:

Die Kellerabteile befinden sich **im 1. Stock** – besonders angenehm, da kein mühsames Hinuntertragen nötig ist.

? Gepflegtes Gebäude mit niedrigen Betriebskosten:

- **Thermische Sanierung**
- **Guter Energieausweis**
- **Niedrige Heizkosten**
- **Angenehmes Wohnklima das ganze Jahr über**

All diese Faktoren machen die Wohnung zu einer **attraktiven, wertbeständigen und energieeffizienten Wohnlösung.**

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

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:06764554267)

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap