

# **Familienwohnung am Wienerberg, 5 Zimmer mit Terrasse und Gartennutzung**



**Objektnummer: 11116**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,38 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	113,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,00 €
<b>Heizkosten:</b>	199,52 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	111,76 €

## Ihr Ansprechpartner



### Brigitte Müller

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5  
1130 Wien

T +43 1 877 867 010  
H +43 676 458 00 84  
F +43 1 877 867 050

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

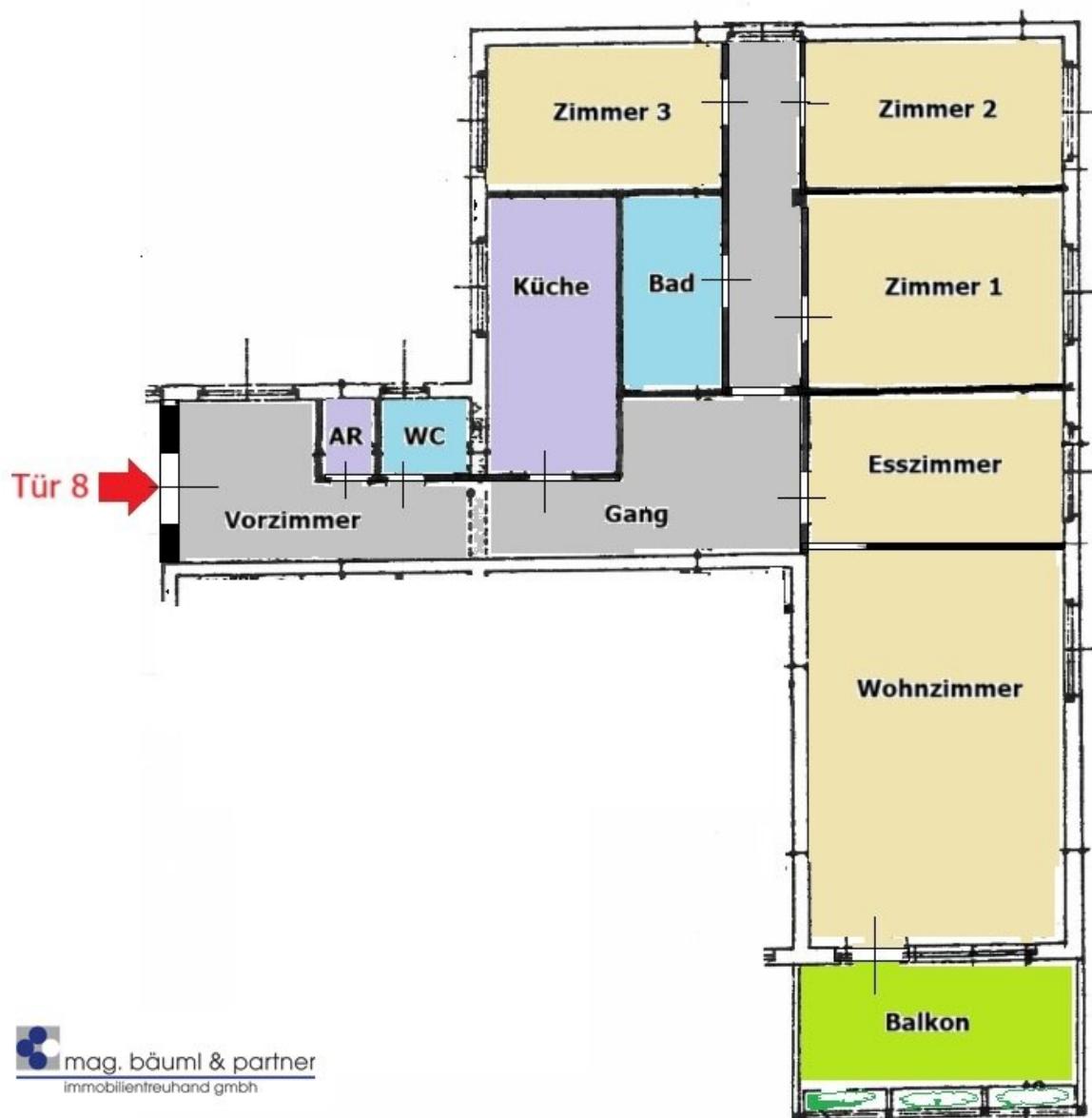




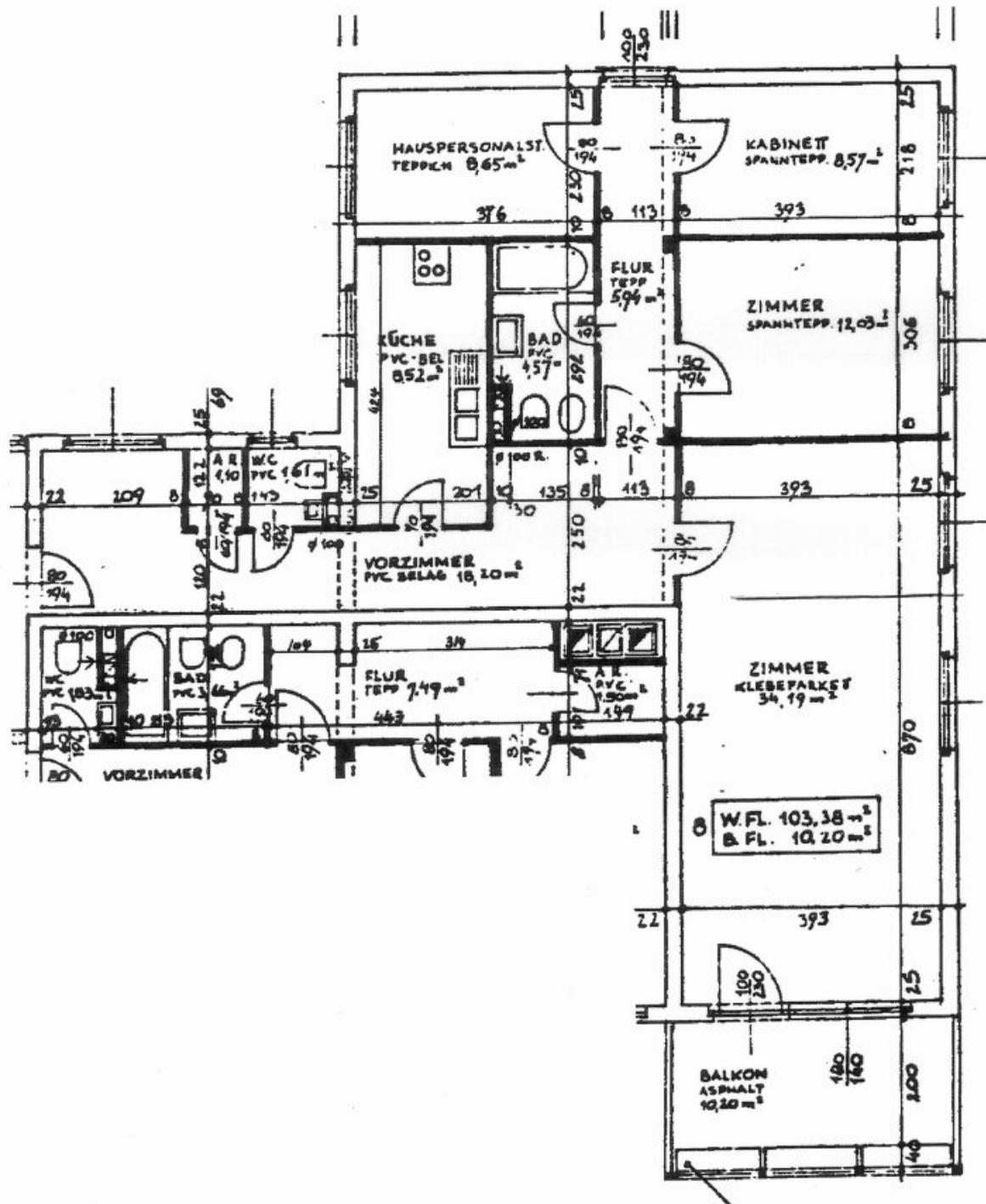








mag. bäuml & partner  
immobilientreuhand gmbh



# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- 1. Stock
- 103,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 10,20 m<sup>2</sup> Balkon mit Blick ins Grüne und WASSERANSCHLUSS
- 5 Zimmer, zentralbegehbar
- Küche mit Fenster
- WC mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschineanschluss
- Parkettböden, neue Elektrik
- Hauszentralheizung
- Abstellraum
- grosser trockener Keller
- Gartennutzung in gepflegter, schöner Anlage
- **Kaufpreis: € 395.000,-**

## **Lage:**

Gegenüber vom beliebten Naherholungsgebiet Wienerberg, einer Grunoase mit Badeteich und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Straßenbahn Anbindung befindet sich vor der Tür und in naher Zukunft wird die öffentliche Verkehrsanbindung um die U-Bahn erweitert.

Aber auch all jene, die auf ihr Auto nicht verzichten können werden die hervorragende Erreichbarkeit einer hochleistungs Straßennetzes zu schätzen wissen.

## **Beschreibung:**

Diese 103,38 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 3. Teil einer feinen, kleinen Wohnhausanlage, am Ende der Zufahrtstraße (Sackgasse), komplett ruhig. Die Wohnung verfügt ebenfalls über einen direktem Zugang zu einem rund 500 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsgarten, der eingezäunt und damit komplett **kindersicher** ist.

Über ein helles Stiegenhaus gelangt man in den ersten Stock wo sich die Wohnung befindet. Ein geräumiges Vorzimmer mit Fenster und ausreichend Platz für eine Garderobe ist der erste Eindruck. Vom Vorzimmer zentralbegehbar finden sie den Abstellraum, ein WC mit Fenster und Handwaschbecken und die Küche mit durchplanter Möblierung. Geradezu überflüssig, zu erwähnen, dass die geräumige Küche ebenfalls ein Fenster mit Blick ins Grüne besitzt. Das Esszimmer ist dem Wohnzimmer vorgelagert und baulich davon getrennt. Das Wohnzimmer gross und modern, die anschließende überdachte Terrasse mit Ausblick in den gepflegten Garten, schafft eine Atmosphäre zum Wohlfühlen und den Tag ausklingen zulassen. Die 3 weiteren (Schlaf) Zimmer und das Bad befinden sich in einem eigenen abgetrennten Bereich der Wohnung, mit Blick ins Grüne und zentral zu begehen. Das Badezimmer mit Dusche ist wie bereits erwähnt im Bereich der Schlafräumen untergebracht.

Die Elektrik wurde 2025 erneuert, die Böden sind teils Parkett und Fliesen. Das große, trockenes Kellerabteil der Wohnung befindet sich im Erdgeschoß des Gebäudes ebenso wie frei nutzbarer Tischtennisraum. Der Gemeinschaftsgarten ist gross gepflegt. Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine kostengünstige Hauszentralheizung mit einem Akkonto von rund € 200,- im Monat.

**Kaufpreis: € 395.000,-**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap