

Neuwaldegg - tolle Lage - 3 Zimmerwohnung in Hofruhelage



Wohnraum - Küche

Objektnummer: 960/74424
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	79,76 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	309.000,00 €
Betriebskosten:	156,30 €
USt.:	15,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriela Mitritsch

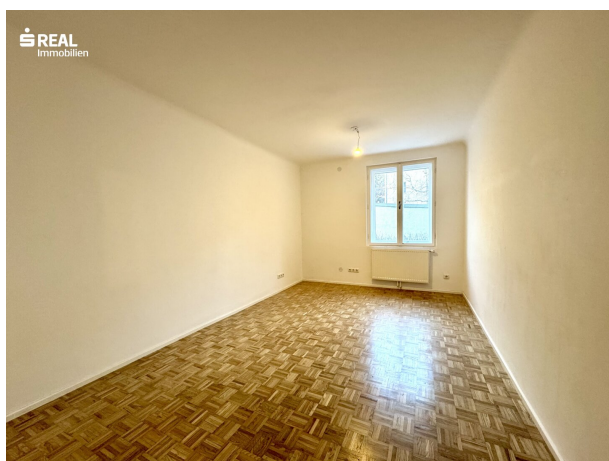
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26283
H +43 664 88709548



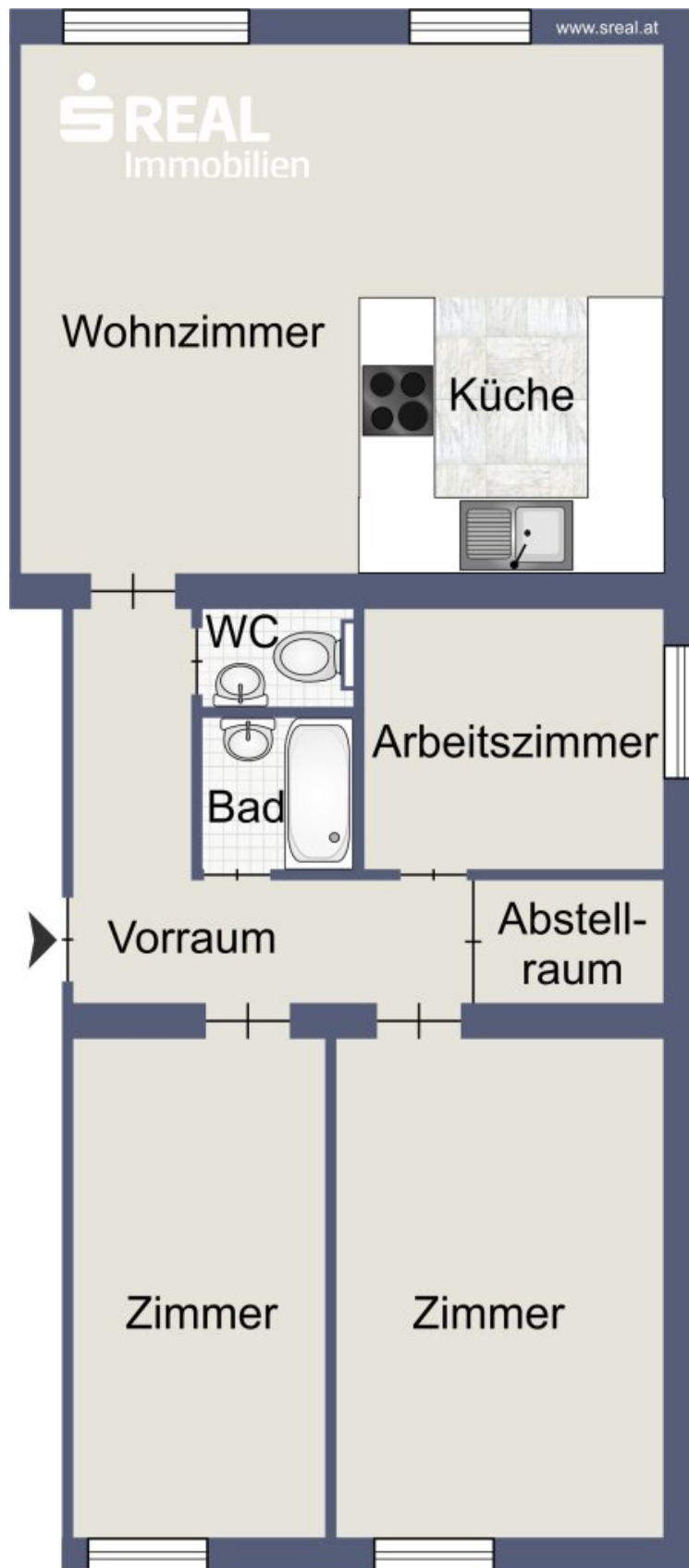
Mitglied des
immobilienring.at



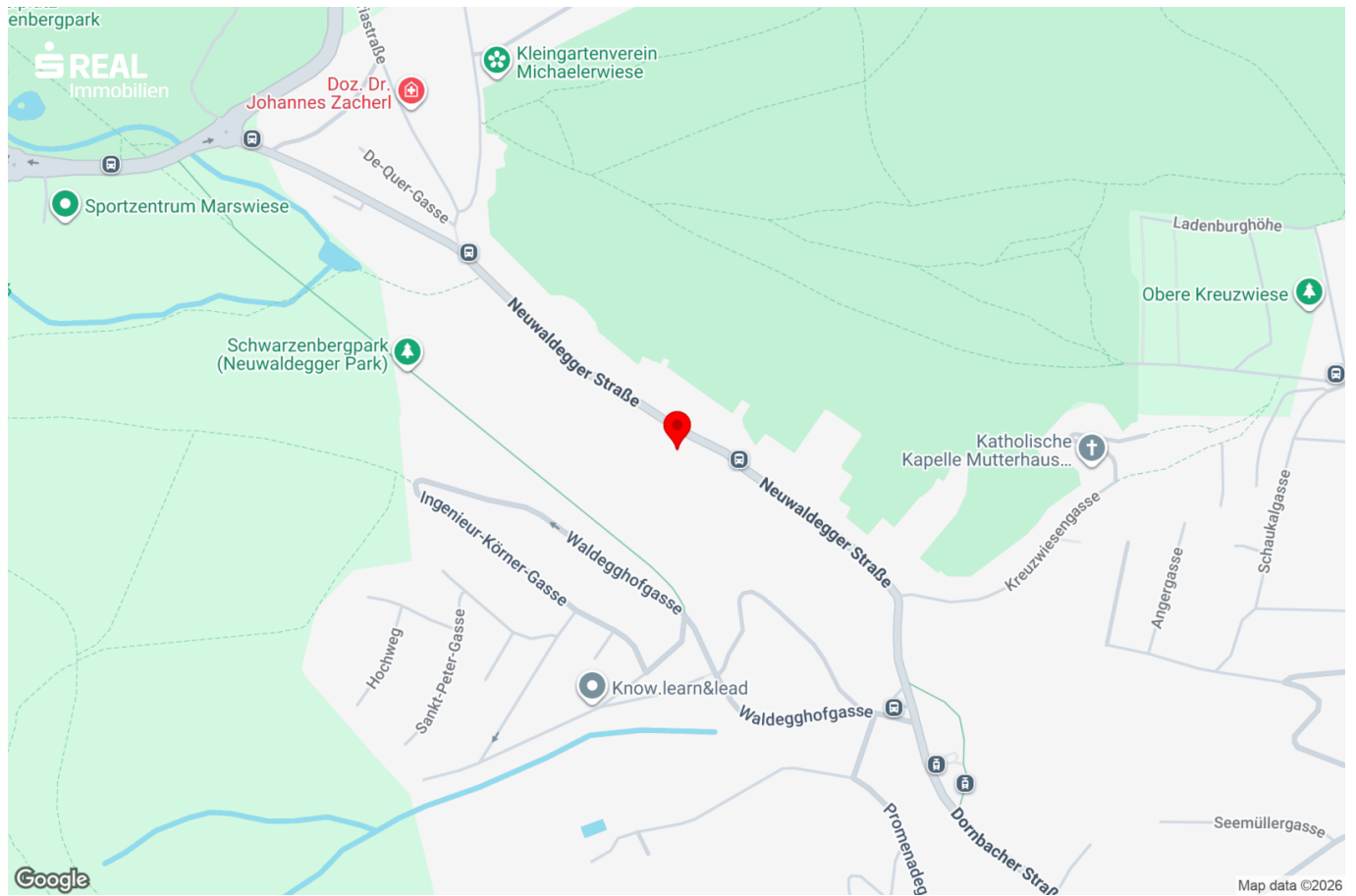








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Die in den 1960er Jahren erbaute Wohnhausanlage besteht aus 2 Gebäudekomplexen und grenzt im hinteren Bereich an Grün- und Waldflächen.

Von der Straße gelangt man über einen Weg und den Innenhof zur betreffenden Stiege, die erst 2018 umfangreich sanierte Wohnung befindet sich im Hochparterre. 80m² Wohnfläche unterteilen sich in geräumigen Vorraum, großen Wohnraum mit neuer Küche und Ausblick ins Grüne, 2 Schlafzimmer mit Blick in den Innenhof, ein topmodernes Badezimmer mit barrierefreier Dusche, WC mit Handwaschbecken und auch ein Abstellraum, die ursprüngliche separate Küche bietet Platz für ein Arbeitszimmer.

Die Wohnung ist süd-west seitig ausgerichtet - es ist absolut ruhig - und man hat einen fantastischen Blick ins Grüne.

Die neuwertige Küche mit Kochinsel ist mit modernen Geräten ausgestattet, die Parkettböden in den Wohnräumen wurden geschliffen und versiegelt und auch eine Sicherheitstüre eingebaut, beheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Ein extragroßes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, die Waschküche im Kellergeschoß steht allen Bewohnern zur Verfügung, Fahrräder können im Hof abgestellt werden.

Die Wohnhausanlage wurde laufend instandgehalten, die angesparte Rücklage beläuft sich auf ca. € 220.000,00 per Dezember 2025, größere Reparaturen sind derzeit nicht geplant.

Die Umgebung ist einfach wunderschön - öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn), Supermärkte und Lokale befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso der nahegelegene Schwarzenbergpark, das Sportzentrum Marswiese, Hanslteich und viele Spazier- und Wanderwege in herrlicher Umgebung !

Sie benötigen eine Finanzierung - fragen Sie danach !

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m



Mitglied des
immobilienring.at

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.