

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Lift und Pool



Objektnummer: 2147/42

Eine Immobilie von **Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,82 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

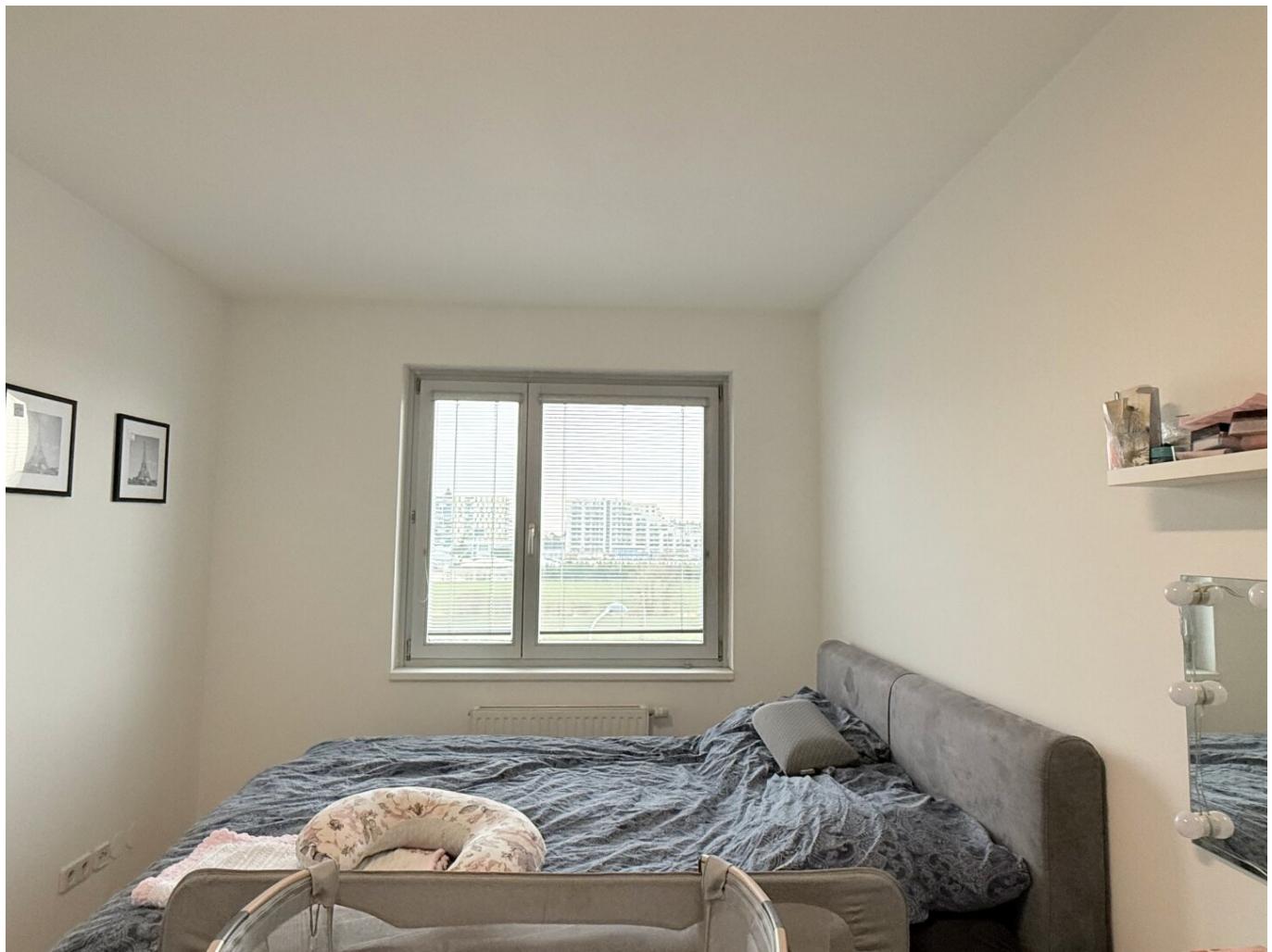
## Ihr Ansprechpartner



**Martina Willmann**

Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9  
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757









# Objektbeschreibung

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Lift & attraktiven Gemeinschaftseinrichtungen

Zum Verkauf gelangt diese gut geschnittene, helle 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage mit Lift. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, solide Ausstattung sowie attraktive Allgemeinflächen.

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- Großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Einbauküche (Elektroherd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler)
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Getrenntes WC mit Handwaschbecken

### Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Sicherheitstüre
- Gegensprechanlage
- 2-fach verglaste Fenster
- Kellerabteil

- Fernwärme
- Parkettoden / Fliesen

### **Exklusive Extras der Wohnhausanlage:**

- Gemeinschaftsraum mit Terrasse und Sanitäranlagen
- Poolanlage am Dach
- Sauna und Ruherraum
- Waschmaschine zur Gemeinschaftsbenützung
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage – die nächste U-Bahn-Station ist in wenigen Gehminuten erreichbar und garantiert eine hervorragende öffentliche Anbindung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap