

**Ideal geteilte 4-Zimmerwohnung in Best-Lage | sonnige  
Freifläche | klimatisiert | top Küche**



IMG\_5212

**Objektnummer: 141/85177**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1150 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1965                 |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 92,63 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 335.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 231,00 €             |
| <b>USt.:</b>             | 23,10 €              |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 114,75 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3%

## Ihr Ansprechpartner



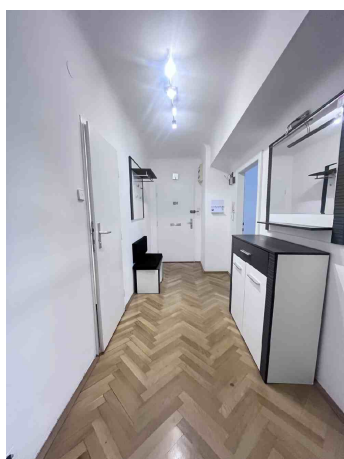
**Timo Kohlweiss**

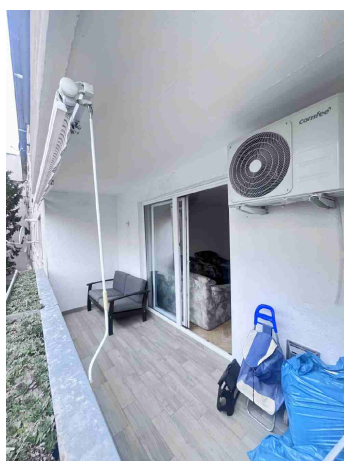
Rustler Immobilien treuhand

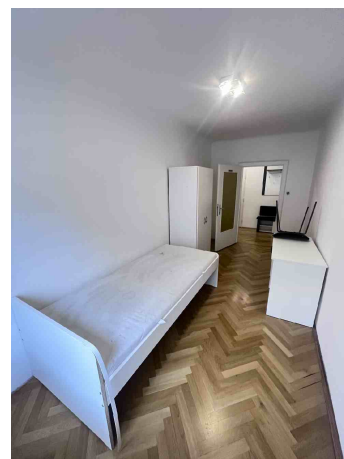
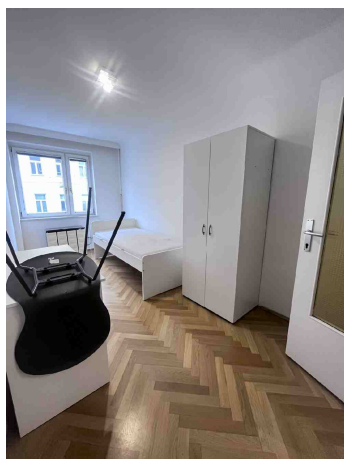
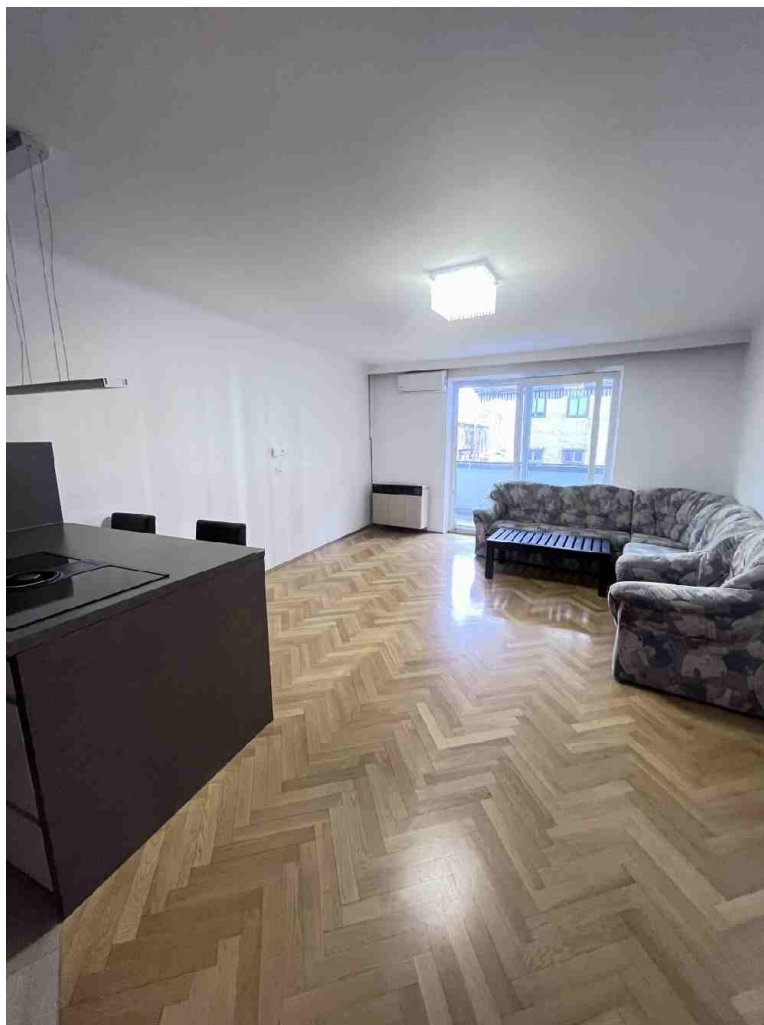
T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

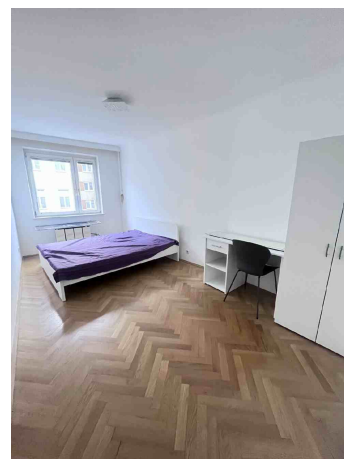
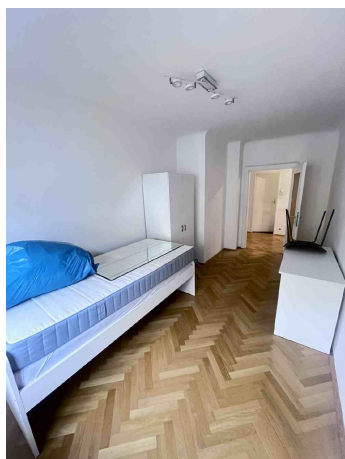
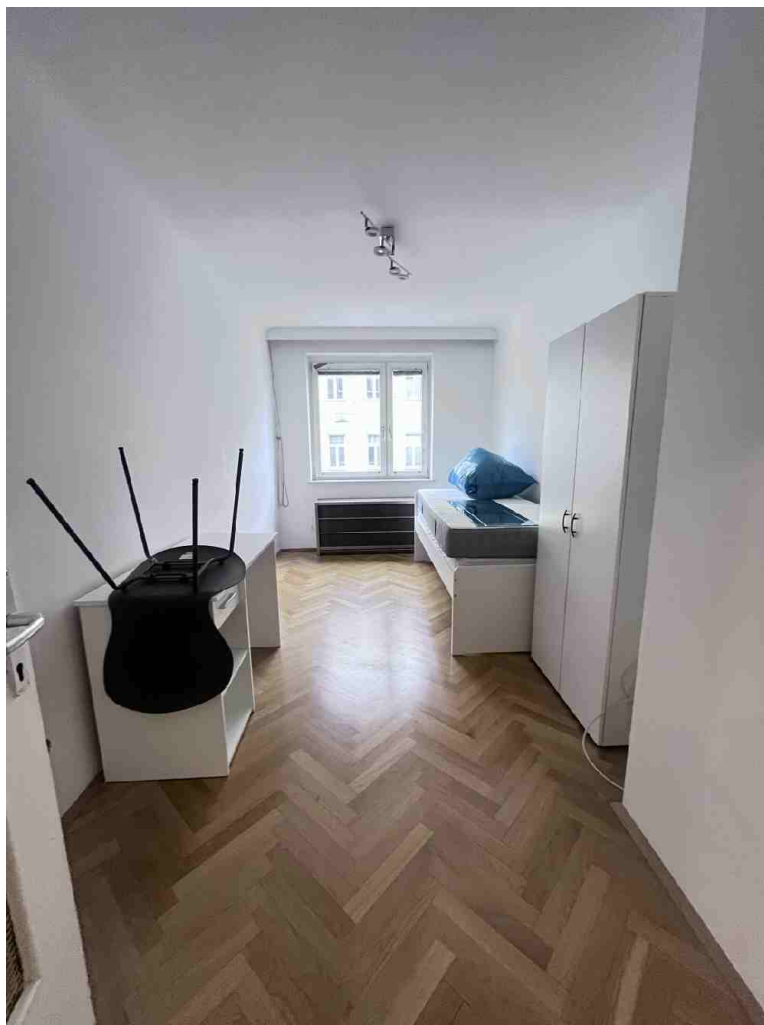
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

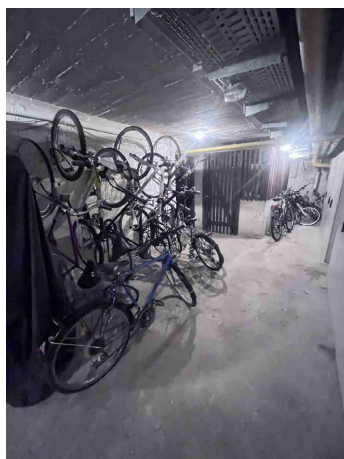
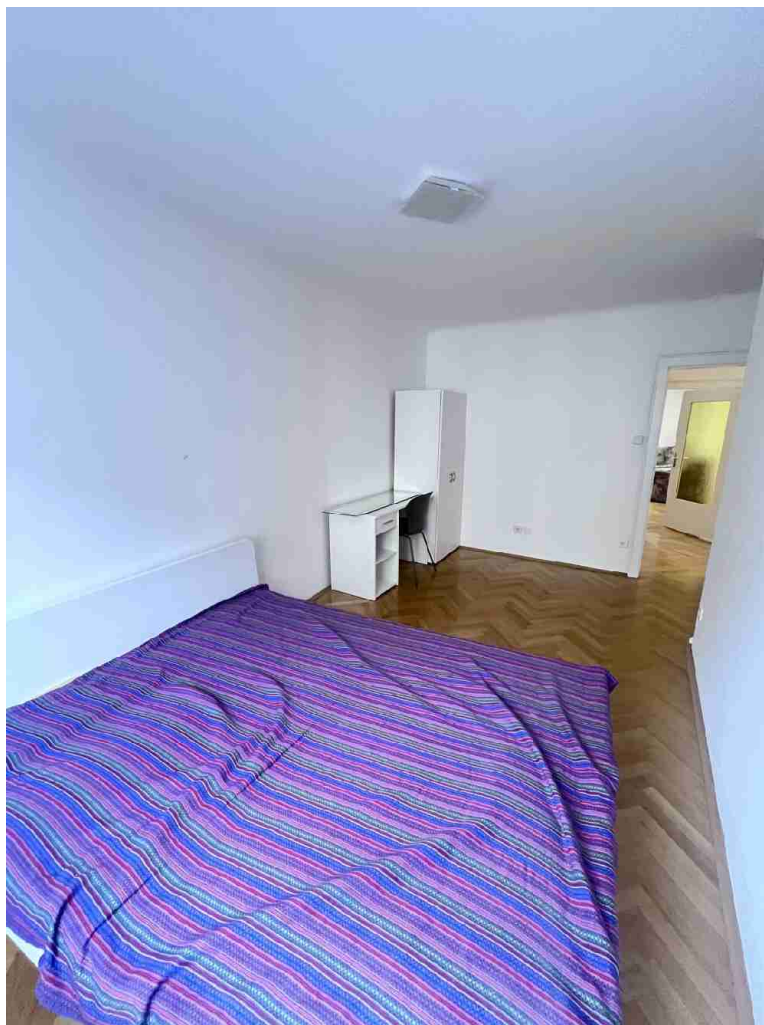


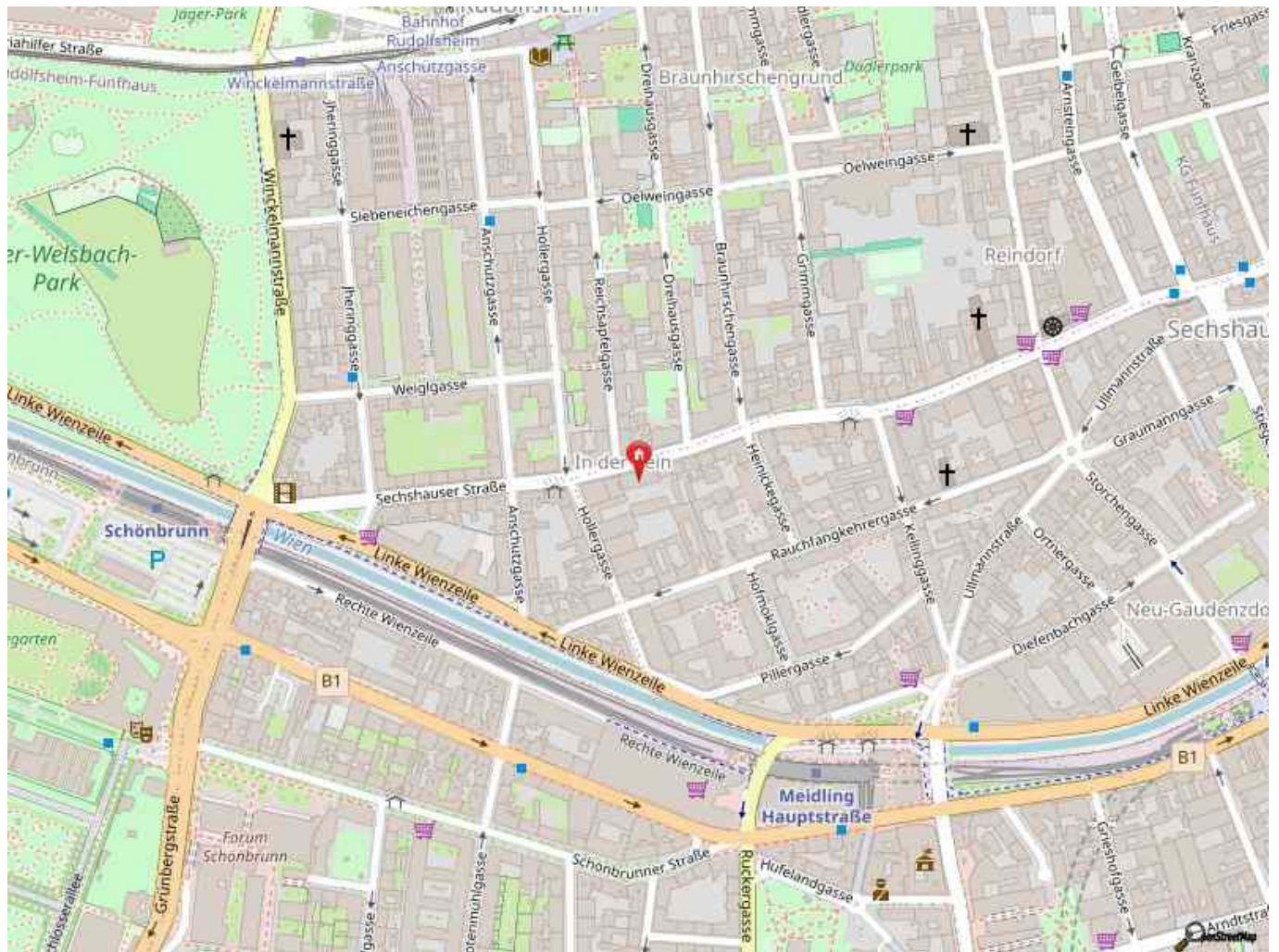














## Objektbeschreibung

In sehr zentraler Lage, nächst der U4-Station "Meidlinger Hauptstraße", in einem gepflegten Neubau mit allgemeiner Gartebfläche und Lift, befindet sich diese mit bedacht geteilte 4-Zimmerwohnung + einladender Freifläche. Die Wohnung wurde im Zuge einer Sanierung zudem mit einer Klimaanlage sowie einer hochwertigen Komplettküche ausgestattet.

Diese helle, zentral gelegene 4-Zimmerwohnung besticht durch ihre hervorragende Raumaufteilung und die südseitige Ausrichtung, die für ein angenehmes lichtdurchflutetes Ambiente sorgt. Mit drei getrennt begehbaren Schlafzimmern bietet die Wohnung optimale Bedingungen sowohl für Paare und Familien, als auch für Wohngemeinschaften und Anlegern.

### Aufteilung:

Die Wohnung verfügt über rd. 92m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

Einladender Eingangsbereich mit genügend Platz für Garderobe und Stauraum, Badezimmer, WC separat, Wohnzimmer mit offener Küche, 3 Schlafzimmer, Loggia

### Ausstattung:

- Moderne, voll ausgestattete Küche mit einer kompletten Küchenzeile, Elektrogeräten der Marke "Siemens"
- Klimagerät
- Badezimmer mit Dusche & Handwaschbecken | WC separat
- Die Wohnung wird mit Gas beheizt. Eine baulich einfach umzusetzender und kostengünstiger Umstieg auf Infrarot-Heizkörpern wird empfohlen
- Ein großes Kellerabteil ist der Wohnung zugehörig - ein Fahrradabstellraum steht den Bewohnern zur Verfügung
- In den Wohnräumen befinden sich ein Echtholz-Parkettböden - in den Nassräumen moderne Fliesen
- Ein Aufzug verbindet barrierefrei mit jeder Etage

Diese Wohnung bietet hohen Wohnkomfort in einer verkehrsgünstigen und gut angebundenen Lage – ideal für Stadtliebhaber und alle, die Wert auf eine gut durchdachte Raumaufteilung legen

### Lage:

Mobil ohne Auto – perfekt vernetzt in Wien Fifeen.

Ob mit Öffis oder dem Fahrrad – hier sind Sie flexibel unterwegs. Die U-Bahnlinie U4 & U6, sowie Straßenbahn- und Buslinien erreichen Sie in nur drei Gehminuten. Auch mit dem Rad sind Sie schnell im Stadtzentrum. Urban, flexibel, nachhaltig – so bewegt man sich heute.

Nur wenige Schritte entfernt befinden sich die Mariahilfer Straße und die Gumpendorfer Straße – zwei pulsierende Einkaufsstraßen. In unmittelbarer Nähe findet man charmante Cafés und abwechslungsreiche Kulinarik. Mit dem Fahrrad erreicht man in kurzer Zeit den Schlosspark Schönbrunn oder den Auer-Welsbach-Park.

Öffentliche Verkehrsmittel: U6, U4, 6,18 und 57A

**Aktuell sind ca. € 320.000,- an Hausrücklagen für etwaige Reparaturen und Sanierungen vorhanden.**



## 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.