

**TOP LAGE!!! Gemütliche Single Wohnung in
Kaisermühlen!**



Objektnummer: 1757/524

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,68 m ²
Nutzfläche:	46,55 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,66
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.774,47 €
Betriebskosten:	129,15 €
Heizkosten:	70,52 €
USt.:	25,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz







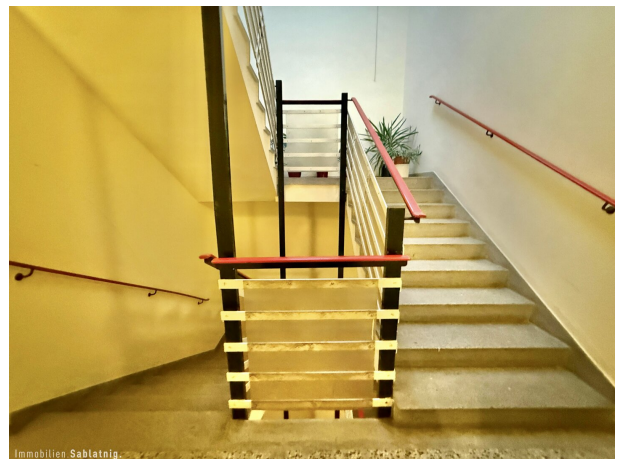
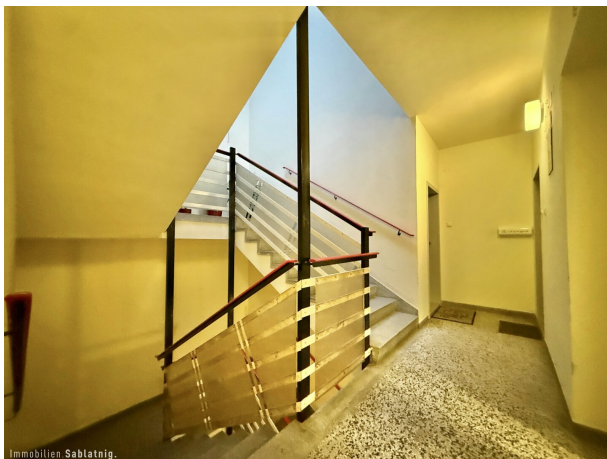
Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.

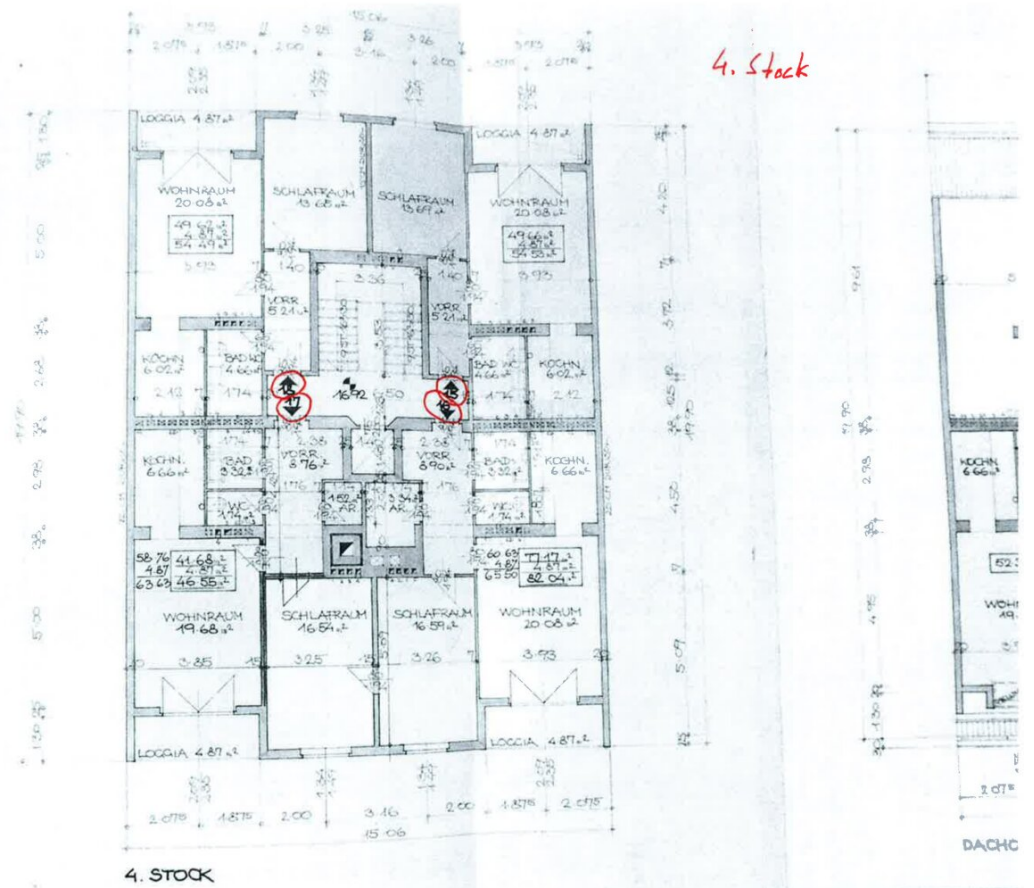






Immobilien.Sablatnig.

4. Stock



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in begehrter Lage von Kaisermühlen im 22. Wiener Gemeindebezirk!

Diese gepflegte Etagenwohnung im 4. Liftstock überzeugt durch eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort, ruhiger Wohnlage und attraktiven Zusatzvorteilen – ideal für Eigennutzer sowie Anleger.

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 41,68 m²
- Loggia: ca. 4,87 m²
- Zimmer: 1
- Stockwerk: 4. Liftstock
- Böden: Fliesen & Parkettböden
- Küche: Moderne Einbauküche
- Sanitär: Badezimmer mit Badewanne, separates WC
- Keller: ca. 6 m² (Kellerabteil Nr. 17)
- Kaufpreis Wohnung: 199.000 €
- Anteile Hausbesorgerwohnung: ca. 12.000 €

Mit einer Wohnfläche von ca. 41,68 m² sowie einer zusätzlichen Loggia mit 4,87 m² bietet diese Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Der helle Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und den direkten Zugang zur Loggia, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Das großzügige Vorzimmer ermöglicht den zentralen Zugang zu allen Räumen und unterstreicht den praktischen Grundriss der Wohnung. Hochwertige Fliesen- und Parkettböden sorgen für eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Die stilvolle Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet alles, was man für den Alltag benötigt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das WC separat ausgeführt ist – ein zusätzlicher Komfort im täglichen Leben. Die ruhige Ausrichtung der Wohnung

garantiert ein angenehmes Wohnklima und lädt zum Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die im Haus befindliche, vermietete Hausbesorgerwohnung (Top 1). Als Eigentümer sind Sie mit 4,1 % daran beteiligt. Die daraus generierten Mieteinnahmen fließen in die Reparaturrücklage der Liegenschaft und tragen somit aktiv zur Werterhaltung und langfristigen Stabilität des Gebäudes bei – ein attraktiver Mehrwert, insbesondere für Anleger.

Das Wohnhaus verfügt über einen Personenaufzug, einen allgemeinen Wasch- und Trockenraum sowie gepflegte Allgemeinflächen. Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 6 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Innenhof stehen PKW-Abstellplätze zur Verfügung, deren Vergabe über die Hausverwaltung mittels Vormerkliste erfolgt.

Die Lage in Kaisermühlen zählt zu den gefragtesten Wohngegenden des 22. Bezirks. Die nahegelegene Donauinsel sowie das Gänsehäufel bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Umgebung.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Buslinien befinden sich in Gehweite, die U-Bahn-Linien U1 und U2 sind schnell erreichbar und bringen Sie in kürzester Zeit in die Wiener Innenstadt. Zudem besteht eine gute Anbindung an das Straßennetz und die Autobahn.

Hier erwartet Sie eine gepflegte Wohnung mit durchdachtem Grundriss, zusätzlichem Freiraum durch die Loggia sowie einem besonderen Investment-Plus durch die Beteiligung an der vermieteten Hausbesorgerwohnung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot! Für weitere Informationen steht Ihnen Axel Pagacz telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap