

**500m zur U3 - 190m zur S-Bahn - Starterwohnung im 2.
Stock - ruhige Seitenstraße - gute Anbindung**



Objektnummer: 8544

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1110 Wien |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 32,44 m ² |
| Kaufpreis: | 150.000,00 € |
| Betriebskosten: | 88,41 € |
| USt.: | 8,84 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

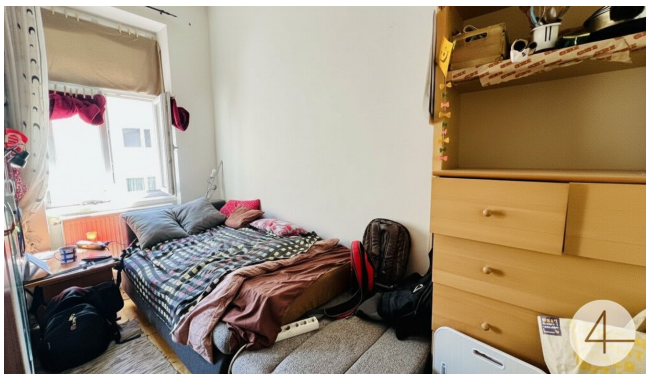


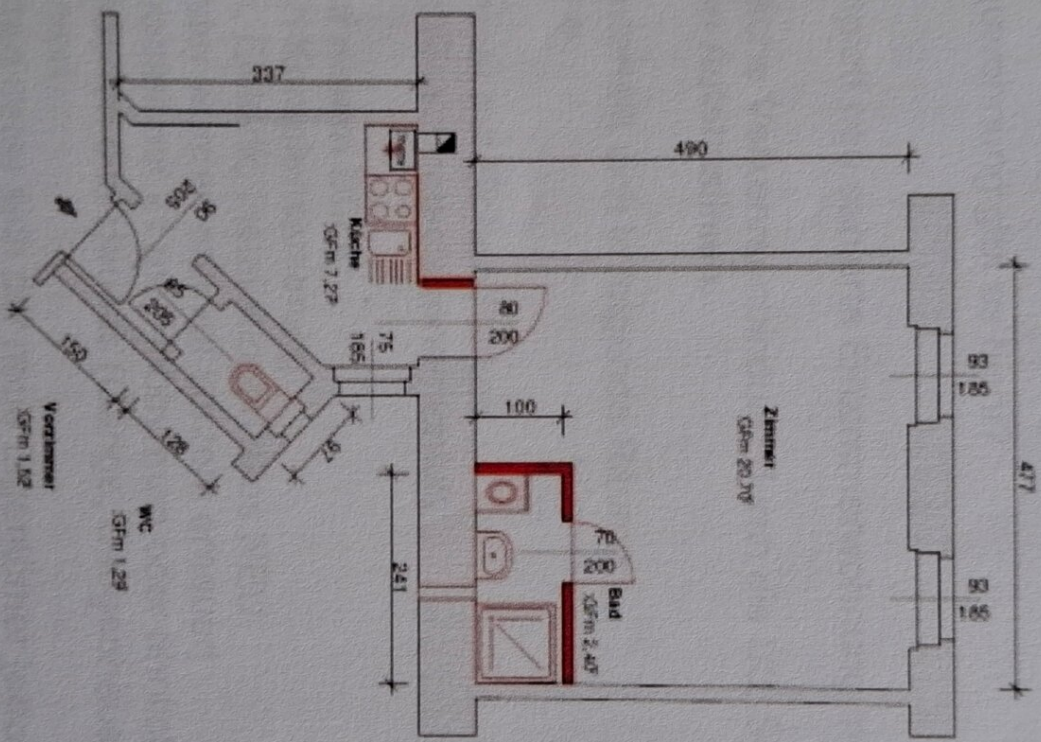
Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





4

Objektbeschreibung

Diese kompakte **Starterwohnung mit ca. 32,44 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und die hervorragende Lage in einer ruhigen Seitenstraße. Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines soliden Altbaus und bietet ein großzügiges Wohn-/Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung mit der **U-Bahn U3 "Enkplatz"** und **S-Bahn S7 in unmittelbarer Nähe** macht dieses Studio-Apartment besonders attraktiv für Singles, Studenten oder Anleger.

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung

- Wohnfläche ca. 32,44 m²
- großzügiger Wohn-/Schlafbereich
- separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- WC separat
- ruhige Seitenstraße
- gute öffentliche Anbindung
- ideal als Starter oder Pendlerwohnung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler öffentlicher Anbindung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Die Nähe zur **U3** sowie zur **S-Bahn** ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu

weiteren Verkehrsknotenpunkten. Auch Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

190 m zur S-Bahn S7 - "Geiselbergstraße"

300m zur Straßenbahn 71 - "Hauffrasse"

500 m zur U-Bahn U3 - "Enkplatz"

erweiterte Betriebskosten:

Betriebskosten € 88,41

Reparaturrücklagen € 32,01

monatl. Gesamt € 129,26 inkl. Ust.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.