

## Charmante 2 Zimmer Wohnung mit Grünblick in Ruhelage



Komplett möblierte Küche

**Objektnummer: 7603/633**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,83 €
<b>USt.:</b>	17,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.524,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### DI Birgit Amberger-Horak

IC Realexpert Wien GmbH  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien

















## Objektbeschreibung

Auf der Suche nach einer netten im Hochparterre liegenden 2 Zimmer Wohnung in Hetzendorf?

Dann habe ich die perfekte Wohnung für sie. Diese Wohnung ca. 55m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, neben den 2 Zimmern stehen ihnen noch 2 Abstellräume zur Verfügung. Extra Küche vollausgestattet, hier befindet sich auch die Therme. Ein nettes Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Schlafzimmer. Besonders ideal ein an das Schlafzimmer angrenzender Schrankraum.

Badezimmer und WC sind getrennt zu begehen, vom Vorraum aus ist ein weiterer Abstellraum, der derzeit als begehbarer Garderobe möbliert ist vorhanden.

Die beiden Zimmer sind nach Süden zum Park hin orientiert, Hell und freundlich. Die Zimmer sind mit Echtholzparkett und Laminat ausgestattet.

Schönes komfortables Bad mit neuer Dusche, neuen Möbeln und Waschmaschinenanschluss. Ideale Wohnung zum Selberrnutzen bzw. zum Vermieten.

Zudem steht dem neuen Eigentümer ein ca. 3m<sup>2</sup> großer Einlagerungsraum im Erdgeschoss zur Verfügung.

Als Freizeitmöglichkeiten stehen ihnen das Hietzinger Bad, der Maxingpark, der Radweg am Liesingbach und der Hörndlwald zur Verfügung:

Der Kaufpreis von 209.000 Euro bietet Ihnen ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine gepflegte Wohnung mit dieser Ausstattung und Lage im 12. Bezirk. Nutzen Sie diese Gelegenheit, sich Ihren Wohntraum in einer grünen und gut angebundenen Umgebung zu erfüllen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser attraktiven Immobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap