

**3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit direktem
Gartenzugang – 250 m zum Bahnhof Meidling**



Objektnummer: 130
Eine Immobilie von Seraphar GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,70 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.685,32 €
Betriebskosten:	186,17 €
USt.:	18,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Marton

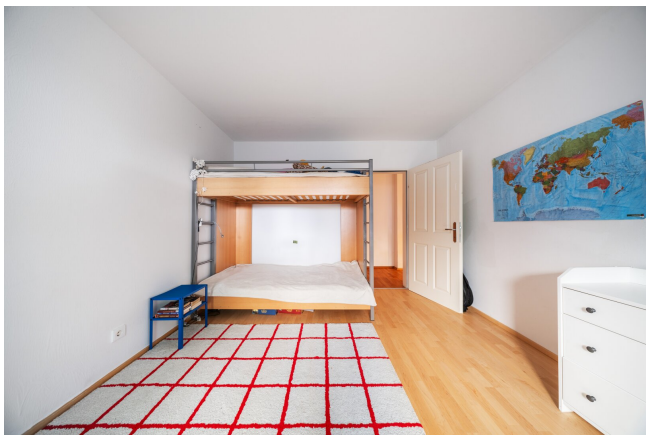
Seraphar GmbH
Schiffmühlenstraße 57/1/1
1220 Wien



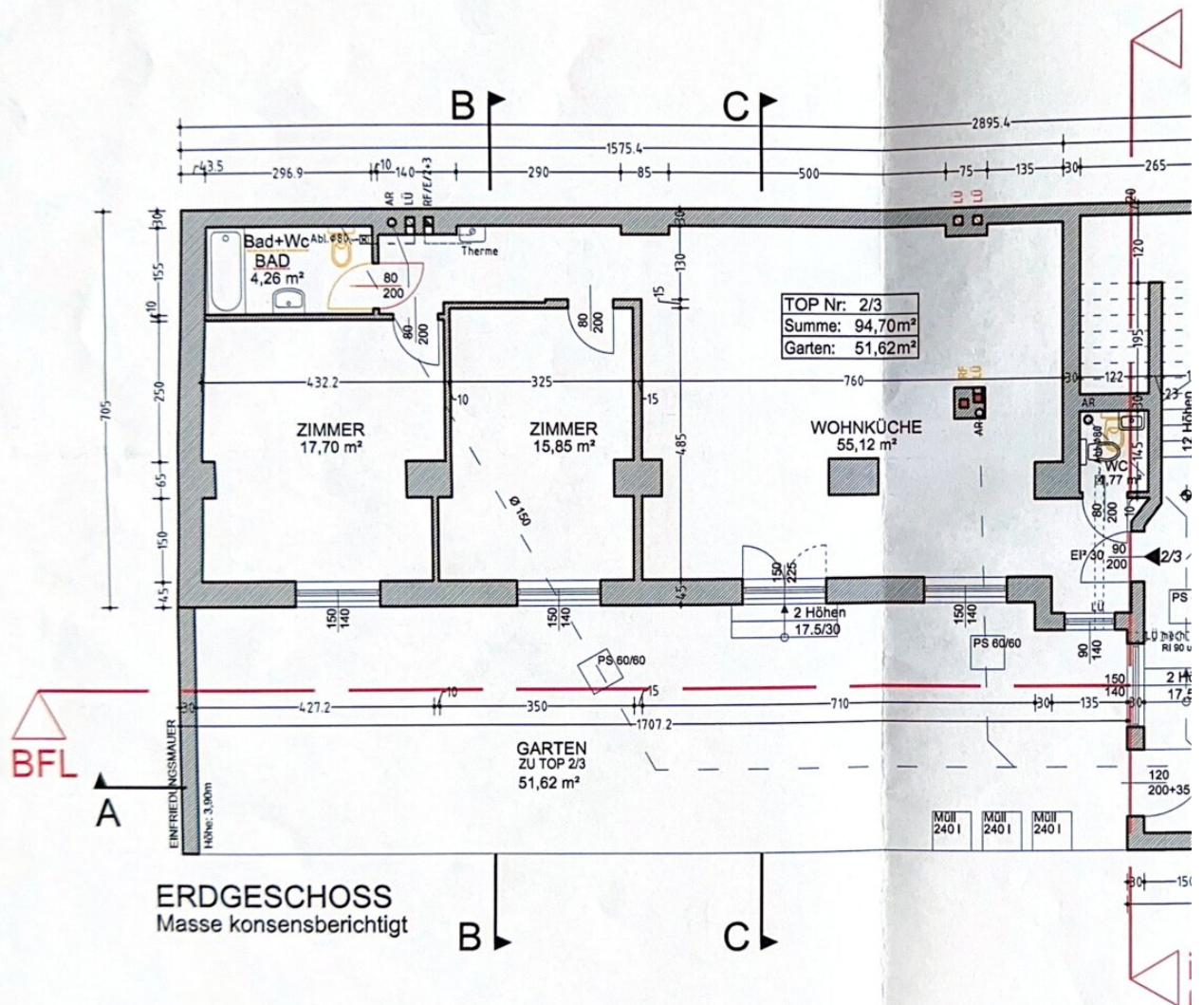












Objektbeschreibung

Manche Wohnungen überzeugen nicht durch Superlative, sondern durch das, was sie im Alltag leichter machen: Platz, eine klare Aufteilung – und **einen Garten vor der Tür**.

Diese 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1970 und erstreckt sich über **rund 94,7 m² auf einer Ebene**. Den Mittelpunkt bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit vollständiger Einbauküche – von hier gelangen Sie **direkt in den begrünten Gemeinschaftsgarten** des Hauses.

2 separate Schlafzimmer bieten Raum zum Rückzug, ergänzt durch ein modernisiertes Badezimmer mit Duschbadewanne und ein getrenntes WC. Holzparkettböden prägen die Wohnräume, geheizt wird über eine Gas-Etagenheizung. Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand; ein gebäudeeigener Hausreinigungs- und Winterdienst hält den laufenden Aufwand gering.

Der **ebenerdige Zugang** und die durchdachte Raumaufteilung machen die Wohnung ebenso alltagstauglich wie flexibel.

Für wen ideal?

- Für Paare und kleine Familien, die Grünraum vor der Tür schätzen.
- Für alle, denen kurze Wege und eine erstklassige Verkehrsanbindung wichtig sind.

Eine Wohnung, die großzügiges Wohnen mit **einer der besten Verkehrsanbindungen des Bezirks** verbindet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://seraphar.service.immo/registrieren/de) - <https://seraphar.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap