

# Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung | 60 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> Süd-Loggia & Garage inkl.



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2142/22427**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klederinger Str.
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 57,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	99,77 €
Heizkosten:	16,83 €
USt.:	11,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Roham Loghmani BBA





SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



## Objektbeschreibung

3D Video : <https://my.matterport.com/show/?m=PENPLCbu2sD>

Wohnen mit Qualität & Ruhe

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit 60 m<sup>2</sup> + 6 m<sup>2</sup> südseitiger Loggia und Garage inklusive

Ein Zuhause, das überzeugt – heute und langfristig.

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock befindet sich in einem soliden Wohnhaus aus dem Jahr 1995, das vor kurzem umfassend saniert wurde. Die Kombination aus bewährter Bausubstanz, modernisiertem Hauszustand und ruhiger Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die Wohnung liegt in einer angenehm ruhigen Wohngegend am grünen Stadtrand Wiens und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das urbane Leben.

Wohnkomfort & Highlights

Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen, südseitigen Loggia

Separate Küche mit Geschirrspüler, Backofen und Kühlschrank

Ruhiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Doppelbett und Stauraum

Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit

Eigener Garagenabstellplatz, bequem und wettergeschützt direkt im Haus

Gepflegtes Stiegenhaus und modernisierter Allgemeinzustand

## Wohnhaus & Bauqualität

Baujahr: 1995

Vor kurzem umfassend saniertes Wohnhaus

Sehr guter Allgemeinzustand

Langfristig werthaltige Immobilie mit stabiler Bausubstanz

## Lage & Verkehrsanbindung

Die Lage vereint Ruhe, Grün und hervorragende Erreichbarkeit:

U1 Oberlaa in kurzer Zeit erreichbar – direkte Verbindung in die Innenstadt

Buslinien: 70A, 266

Therme Wien Oberlaa in unmittelbarer Nähe – ideal für Entspannung & Freizeit

Grünflächen, Spazierwege und Erholungszonen direkt in der Umgebung

## Infrastruktur

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe:

Supermärkte & diverse Einkaufsmöglichkeiten

Ärzte, Apotheken

Kindergärten & Schulen

Restaurants, Cafés, Parks & Spielplätze

Das Haus wurde vor Kurzem saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Aus der letzten Sanierung besteht derzeit noch ein offenes Sanierungsdarlehen in Höhe von ca. 29.000 €.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen auf Anfrage per E-Mail zu.

Für Rückfragen oder Besichtigungstermine steht Ihnen jederzeit

Herr Roham Loghmani unter

? +43 664 2472877 oder

?? [loghmani@4m-immo.at]

zur Verfügung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.250m

Apotheke <2.250m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <750m

Universität <4.750m

Höhere Schule <6.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <2.250m

Post <2.250m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <2.750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap