Eine ruhige Wohnung, in der man gerne ankommt



Wohnzimmer_2

Objektnummer: 2142/22479

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trambauerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,85 kWh / m² * a
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	175,43 €
Heizkosten:	76,07 €
USt.:	36,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

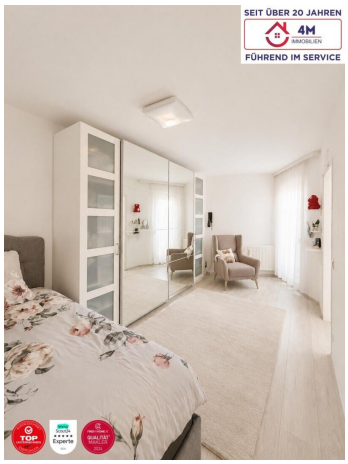
Ihr Ansprechpartner

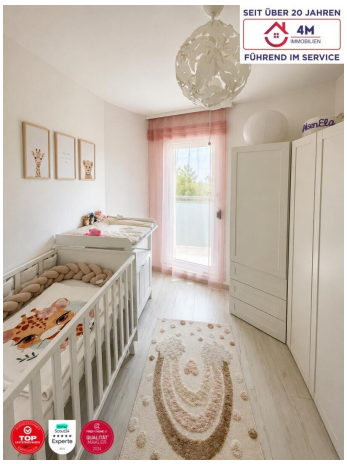


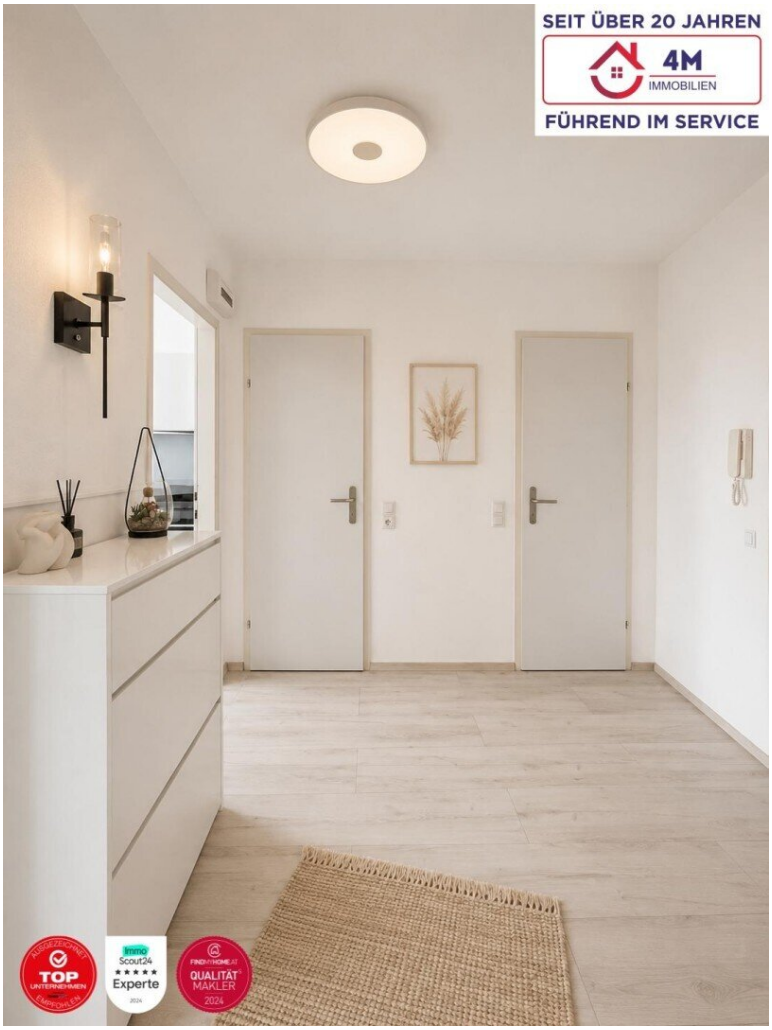
Yeliz Lav

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

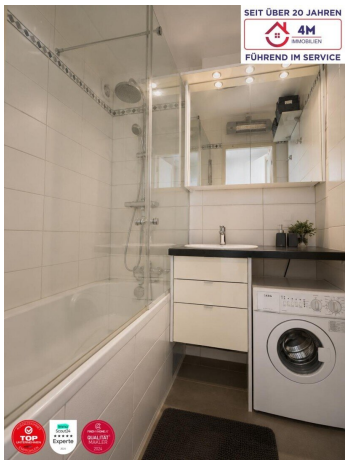


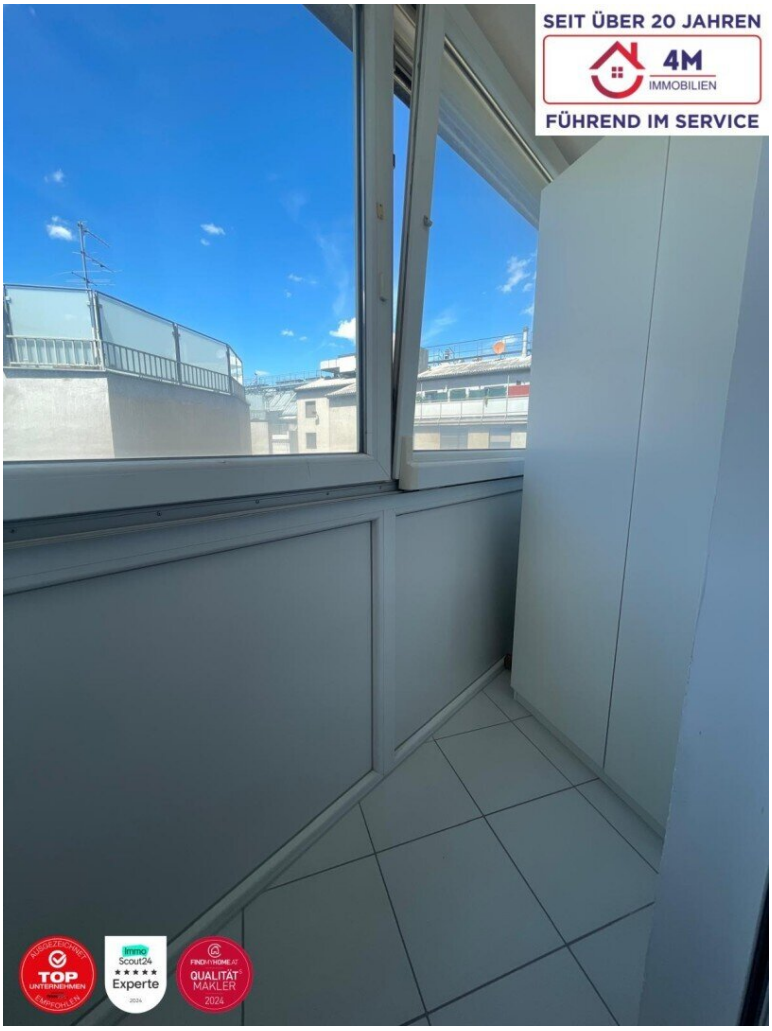





SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Immo
Scout24
Experte
FINDYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024

Objektbeschreibung

https://www.youtube.com/watch?v=Lutt6vApcEQ

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74 m² sowie eine rund 4 m² große Loggia und überzeugt durch ihre ruhige Hoflage sowie eine praktische Raumaufteilung.

Die Wohnung ist funktional gestaltet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Vom Vorzimmer aus sind die Küche, ein Zimmer, das Badezimmer, das separate WC sowie das Wohnzimmer zentral begehbar. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man in das zweite Zimmer. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Die hofseitige Ausrichtung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet Ruhe abseits des Straßenverkehrs. Die nordwestliche Ausrichtung sorgt für freundliche Lichtverhältnisse, insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden. Die Loggia erweitert den Wohnraum und lädt zum Verweilen ein.

Im Haus befindet sich eine Ordination für Allgemeinmedizin.
Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz um ca. € 40,- monatlich anzumieten (nach Verfügbarkeit)

Öffentliche Verkehrsanbindung:

* Straßenbahnlinie 11 – Haltestelle Laxenburger Straße/Troststraße: ca. 2 gehmin.
* Buslinie 65A – Haltestelle Laxenburger Straße/Troststraße: ca. 2 gehmin.
* Buslinie 66A – Haltestelle Laxenburger Straße/Troststraße: ca. 2 gehmin.
* Straßenbahnlinie 6 – Haltestelle Schrankenberggasse / Absberggasse: ca. 5–7 gehmin
* Buslinie 7A – Haltestelle Schrankenberggasse: ca. 5–7 gehmin
* Straßenbahnlinie D – Haltestelle Absberggasse: ca. 7 gehmin
* Buslinie 14A – Haltestelle Absberggasse: ca. 7–8 gehmin

* U1 Reumannplatz: ca. 12 gehmin
* U1 Keplerplatz: ca. 15 gehmin
* U1 Troststraße: ca. 10 gehmin
* U1 Reumannplatz: ca. 12 gehmin
* S-Bahn Matzleinsdorfer Platz (S1, S2, S3, S4, Regionalzüge): ca. 15–18 Gehminuten bzw. wenige Minuten mit der Straßenbahn
Wien Hauptbahnhof (U1, S-Bahn, Regional- und Fernverkehr): ca. 10 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?
Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap