

**Kaisermühlen | 122 m<sup>2</sup> Wohnraum mit Terrasse, 2  
Balkonen, Schrankraum & Tiefgarage**



**Objektnummer: 2147/64**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Martina Willmann**

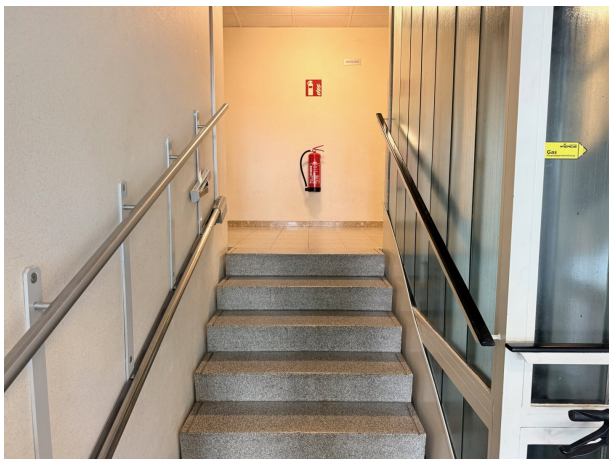
Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9  
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757









# Objektbeschreibung

## Großzügige Eigentumswohnung mit Terrasse, zwei Balkonen, begehbarem Schrankraum & Tiefgaragenplatz

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Eigentumswohnung mit ca. **122 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im **2. Liftstock** einer gepflegten Wohnhausanlage.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen wunderschönen Blick in den begrünten Innenhof.

### Raumaufteilung

- Großzügiger Vorraum
- Großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse
- Küche mit Essbereich und offenem Übergang zum Wohnzimmer
- 2 großzügige Schlafzimmer mit Balkon
- ein Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Schrankraum
- Badezimmer mit Dampfdusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum

Die **südwestseitig ausgerichtete Terrasse** bietet einen herrlichen Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof und lädt zum Entspannen ein.

Beide Schlafzimmer verfügen jeweils über einen **ca. 7,2 m<sup>2</sup> großen Balkon** mit Nordost-Ausrichtung.

## Ausstattung

- Parkettböden, Fliesenböden
- Sicherheitstüre
- Außenjalousien an allen Fenstern
- Badezimmer mit Dampfdusche
- Begehbarer Schrankraum
- Kellerabteil (der Wohnung zur Nutzung zugeordnet, jedoch nicht im Eigentum)
- Tiefgaragenstellplatz im Eigentum
- Gegensprechanlage

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die **Alte Donau** und die **Donauinsel** sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten ideale Voraussetzungen für Sport, Erholung und Freizeitaktivitäten.

Eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung mit Buslinie 92A und der nahegelegenen U-Bahn (U1, U2) sorgt für eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt. Auch die A23 und weitere wichtige Verkehrsverbindungen sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap