

## Erstbezug nach Generalsanierung - Moderne 3-Zimmer-Wohnung



**Objektnummer: 2142/22514**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1976                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 47,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,59                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 245.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 111,41 €                         |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 74,46 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

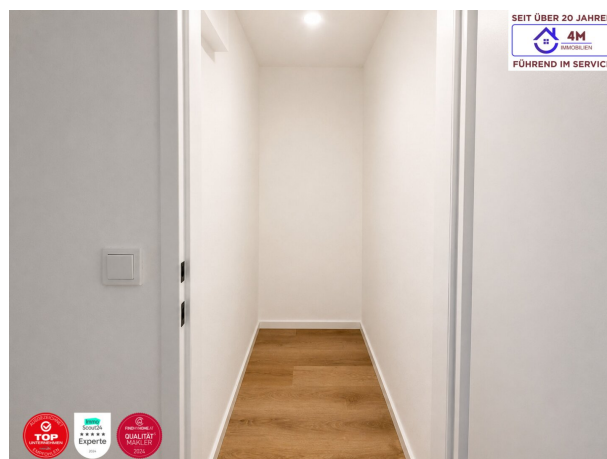
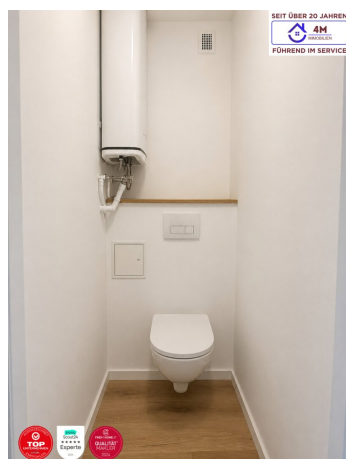
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

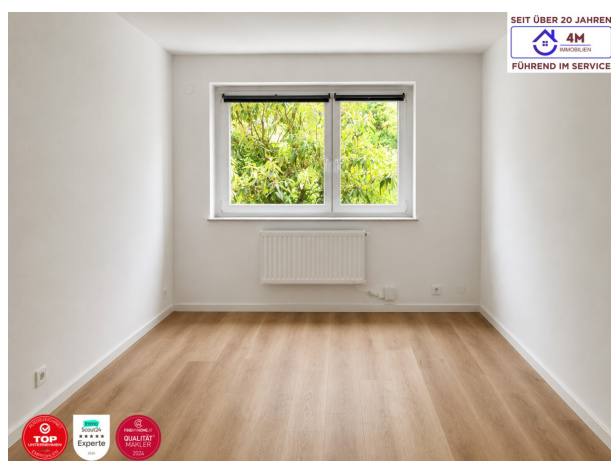
## Ihr Ansprechpartner



**Mario Führling**

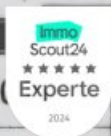
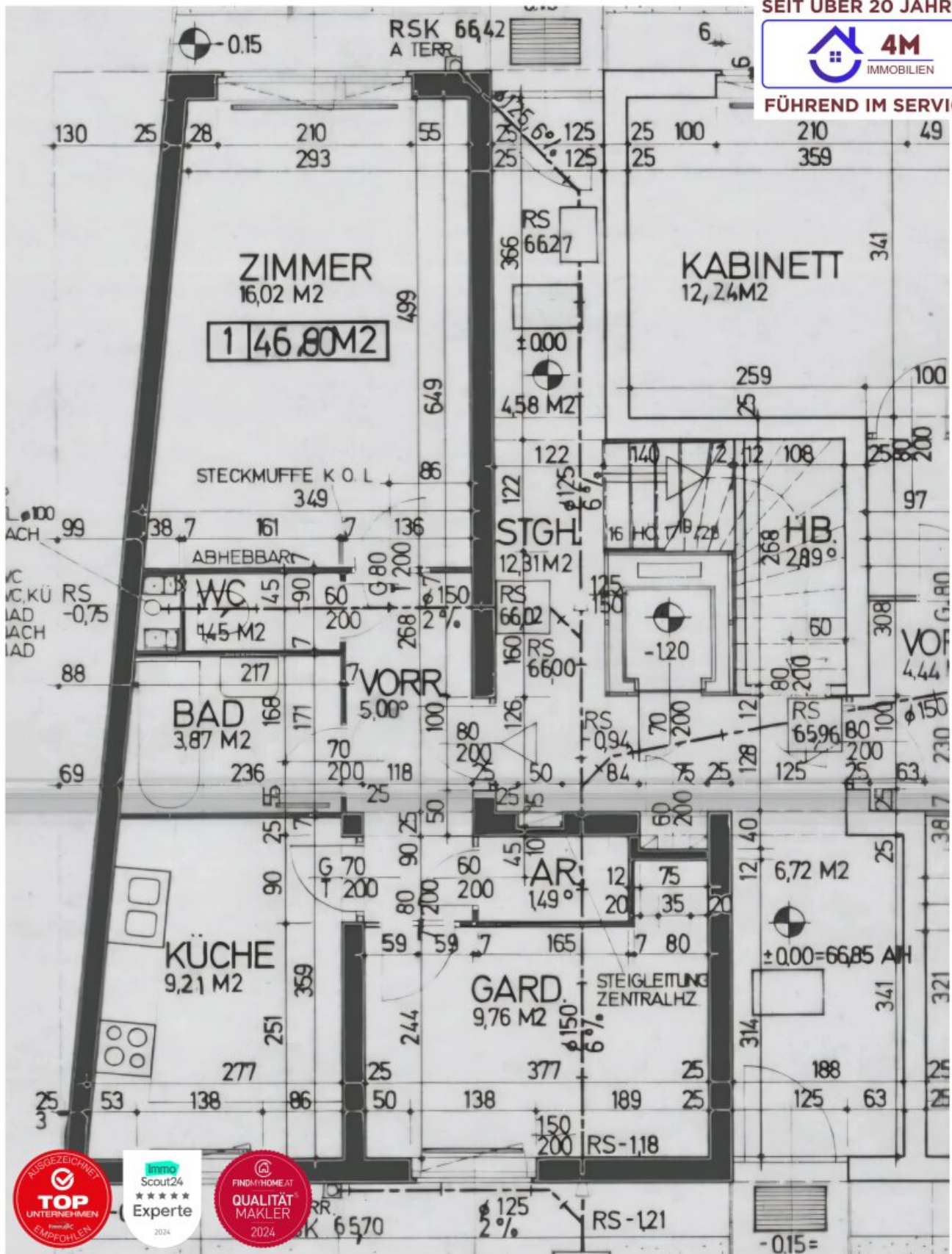
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien







**FÜHREND IM SERVICE**



## Objektbeschreibung

Diese ca. 46,80 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung und einer hochwertigen Generalsanierung. Alle Räume sind zentral begehbar, wodurch die Wohnung optimal nutzbar ist.

Der helle Wohnbereich verfügt über eine neue, harmonisch integrierte Küchenzeile in einem modernen Sandton, die ausreichend Stauraum bietet und sich perfekt in den Wohnraum einfügt.

Die beiden separat begehbaren Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein hochwertiger Parkettboden in Holzoptik sorgt in allen Wohnräumen für eine warme und angenehme Atmosphäre.

Das modern verflieste Badezimmer wurde komplett neu gestaltet und ist mit einer Badewanne sowie geschmackvollen Badmöbeln in Holzoptik ausgestattet. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Im Zuge der Generalsanierung wurden sämtliche Elektro- und Wasserleitungen erneuert, außerdem verfügt die Wohnung über zweifach verglaste, hofseitige Fenster. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist sofort bezugsfertig.

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Erstbezug nach Generalsanierung
- Wohnküche mit neuer Küchenzeile
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Badmöbeln in Holzoptik
- Abstellraum
- Hochwertiger Parkettboden in Holzoptik
- Hochwertiger Parkettboden in Holzoptik
- Erdgeschoss

#### LAGE:

- Die Wohnung befindet sich in der im 14. Wiener Gemeindebezirk. Die Straßenbahnlinien 49 und 52 sowie die Buslinie 47A sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Anbindung an die U4 Ober St. Veit und Hütteldorf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

#### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- Straßenbahn 49, 52
- Bus 47A

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Herr Mario Führling unter der Telefonnummer +4368184333717 oder per E-mail unter fuehring@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap