

Moderner 4 Zimmer Familienhit mit Loggia und Klimaanlage



Objektnummer: 960/75052
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	213,21 €
USt.:	28,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



Mitglied des
immobilienring.at

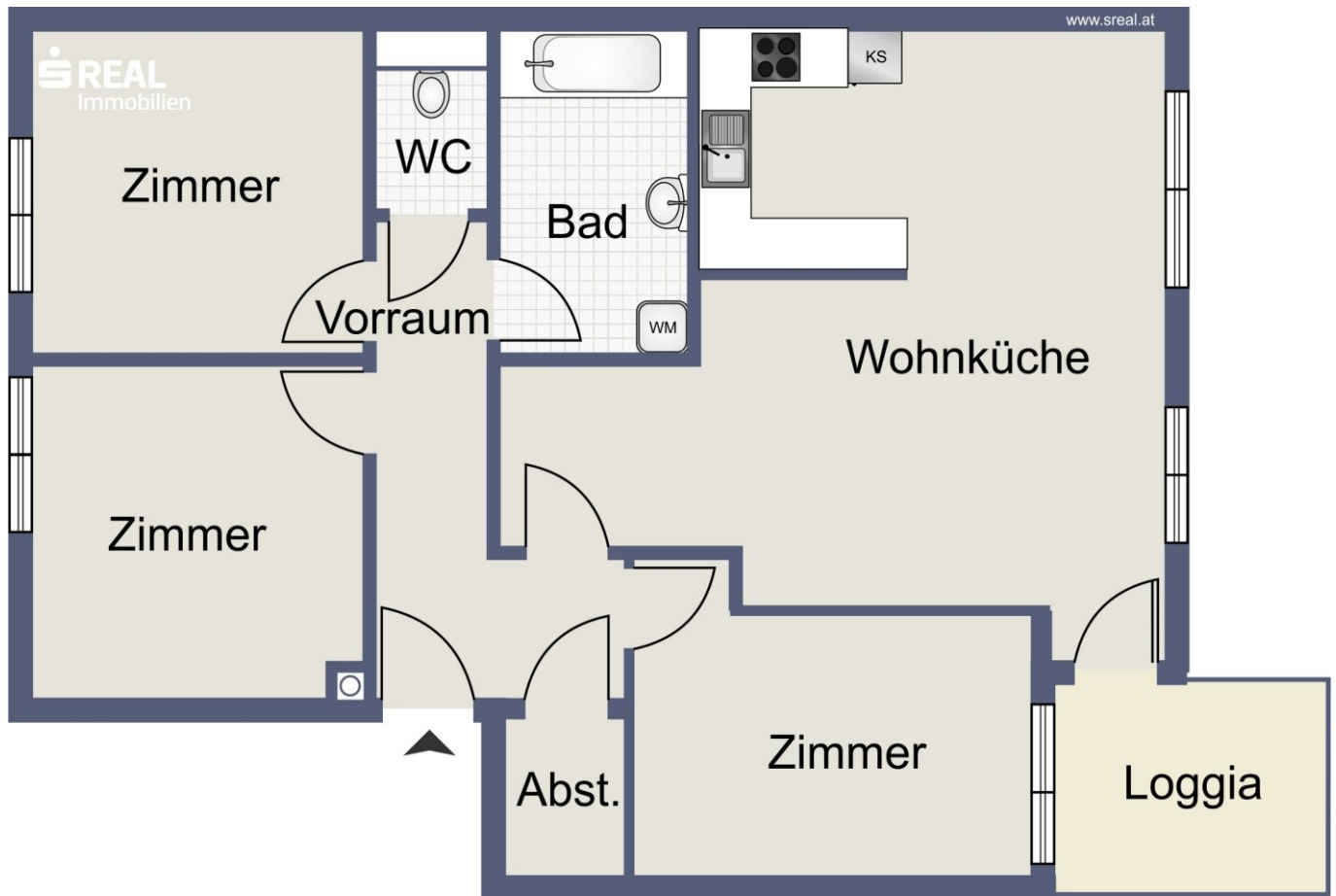




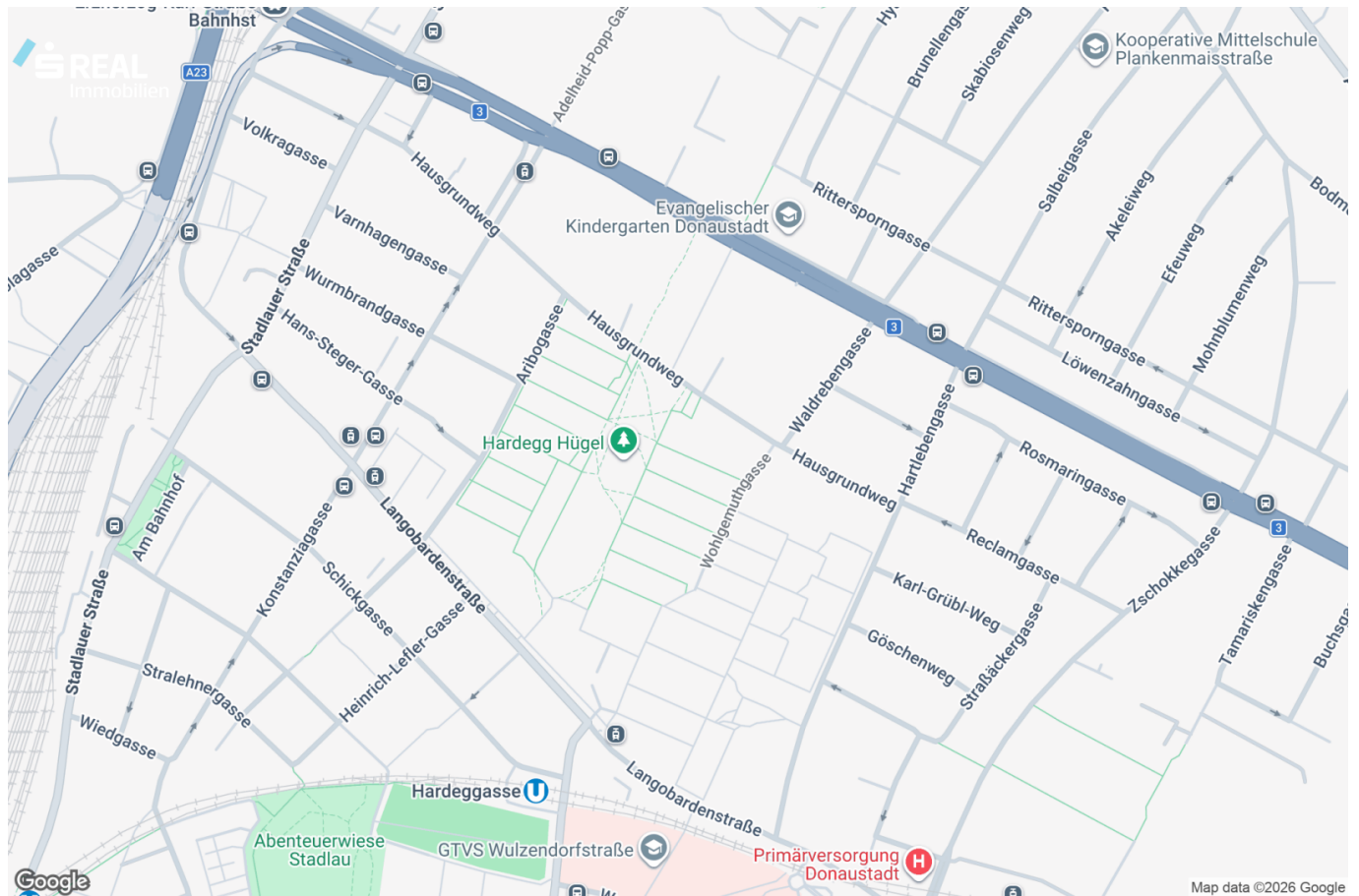








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Geschätzte Kunden - unmittelbar nach Ihrer Anfrage über das Portal erhalten Sie eine automatisierte Mail mit dem Expose und den wesentlichen Unterlagen zum Download zu der Immobilie. So erhalten Sie alle relevanten Informationen vor einem eventuellen Besichtigungswunsch.

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das Zentrum von Stadlau gilt als das grüne Herz von Wien-Donaustadt. Hier prägen Einfamilienhäuser mit Gärten und Wohnhausanlagen mit großzügigen Grünflächen das Erscheinungsbild. Perfekt in dieses Bild passt die Wohnanlage am Hausgrundweg 35 mit guter Infrastruktur.

In dieser gepflegten Anlage (BJ 2007) steht eine perfekt für Familien geeignete, in allen Belangen großzügige Wohnung mit ca. **83 m² Wohnfläche + 5m² Loggia** zum Verkauf.

Die Fakten zu Wohnung:

- im **2ten Liftstock** ohne Stufen bequem zu erreichen
- gesamt **ca. 88 m²** Nutzfläche, helles und angenehmes Raumklima
- toller **großer Wohnbereich** mit offener, funktioneller Einbauküche - Ausgang zur Loggia
- 3 Zimmer ca. 12 und zweimal 11 m² groß - als Schlafzimmer/Kinderzimmer oder Büro bestens geeignet (das südlich ausgerichtete Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer sind mit Klimaanlage ausgestattet)
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Abstellraum

- großzügiges Kellerabteil mit viel Stauraum
- Klimaanlage

Die Wohnung ist mit schönen Parkettböden ausgestattet, sodass beim Betreten sofort ein angenehmer Wohlfühleffekt entsteht. Geheizt wird mittels Fernwärme.

Verkehrsanbindung

- Bus 86A, 87A, 95A, 96A Konstanziagasse
- Straßenbahn 25 Konstanziagasse
- Bahnhof Wien Erzherzog-Karl-Straße
- U2 Hardeggasse 700 Meter

Freizeit

- Aupark - 1,3 km
- Donauinsel - 3 km
- Alte Donau - 2,5 km
- Shopping Center Nord - 7,5 km
- Innere Stadt - 9,9 km

- Shopping, Unterhaltung ? Das nahe gelegene Donauzentrum mit über 200 Shops, Gastronomievielfalt und Kino lässt kaum einen Wunsch offen.

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D Rundgangs.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3156636?accessKey=6a11>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Für die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** können wir Ihnen die **Sonderkondition bei RA Dr. Pacher und Partner** in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen anbieten..

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m



Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.