

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Lift in bester Lage nahe
Schloss Schönbrunn**



Objektnummer: 6487

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,60 m ²
Nutzfläche:	69,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	131,11 €
Heizkosten:	91,67 €
USt.:	27,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

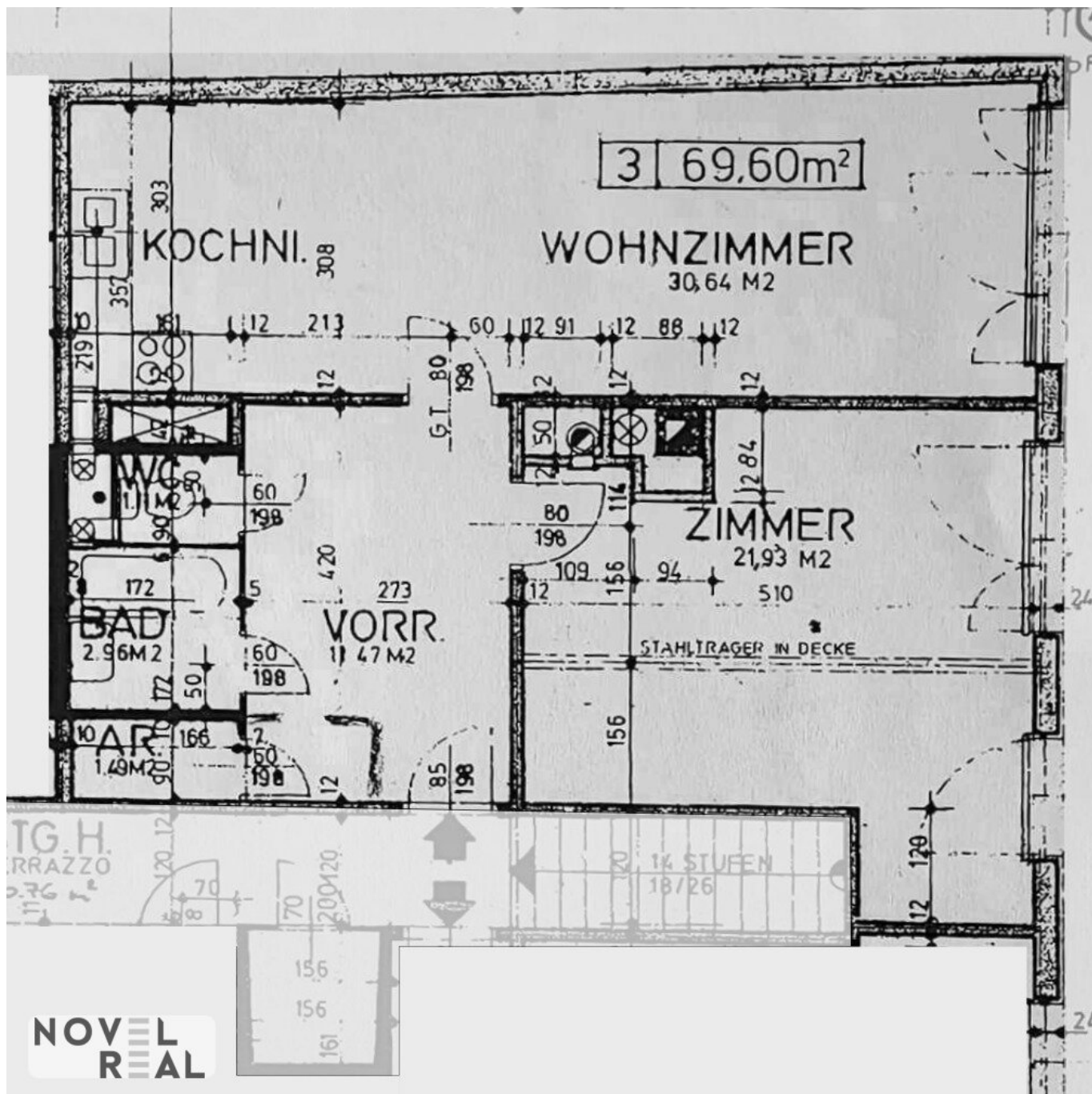


Mag. Michael Hofer

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9







Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Wohnhauses mit Lift. Dank der funktionalen Raumaufteilung und einer Wohnfläche von rund **70 m²** eignet sich die Wohnung sowohl für **Eigennutzer (Singles oder Paare)** als auch für **Anleger** als Investition.

- Vom **großzügigen Vorraum** (ca. 11,1 m²) gelangt man zentral in alle Räume.
- Im **Wohnbereich** (ca. 30,6 m²) ist die voll ausgestatteter Einbauküche inkl. Essbereich durch einen großen, begehbaren **Schrankraum** vom restlichen Raum getrennt.
- Das **Badezimmer** (ca. 3 m²) ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein **separates WC** sowie ein ausreichend großer **Abstellraum** komplettieren die Wohnung.
- **Garagenstellplätze** in der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit zu günstigen Konditionen angemietet werden.

Lage und Infrastruktur

Ruhig gelegen in einer Seitenstraße und dennoch alle wichtigen Einrichtungen wie Ärztezentren, Apotheken, Klinik, Schulen und Kindergarten sowie ein öffentliches Freibad schnell zu Fuß erreichbar. Das **VIOPLAZA Einkaufszentrum** mit zahlreichen Shops, aber auch Supermärkte (Hofer, Lidl, Interspar, Billa) sind in unmittelbarer Nähe, ebenso die Einkaufsstraße **Meidlinger Hauptstraße** mit zahlreichen Geschäften, Bäckerein, Banken, Ärztezentren, Post sowie Cafes und Restaurants.

Die U-Bahn-Linie **U4** (sowie zahlreiche Buslinien) erreichen Sie fußläufig in 5 min., um dann in 13 min. ins Zentrum zu gelangen. Die Nähe zum Schlosspark Schönbrunn sowie die ausgezeichnete Anbindung machen diesen Standort besonders attraktiv. Besser geht's nicht!

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen. Für die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins kontaktieren Sie Herr **Mag. Michael Hofer** telefonisch unter **+43 680 111 7660** oder per E-Mail: **mh@novel-real.at**.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap