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 m²
Nutzfläche:	69,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,96 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	131,11 €
Heizkosten:	91,67 €
USt.:	27,78 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Hofer

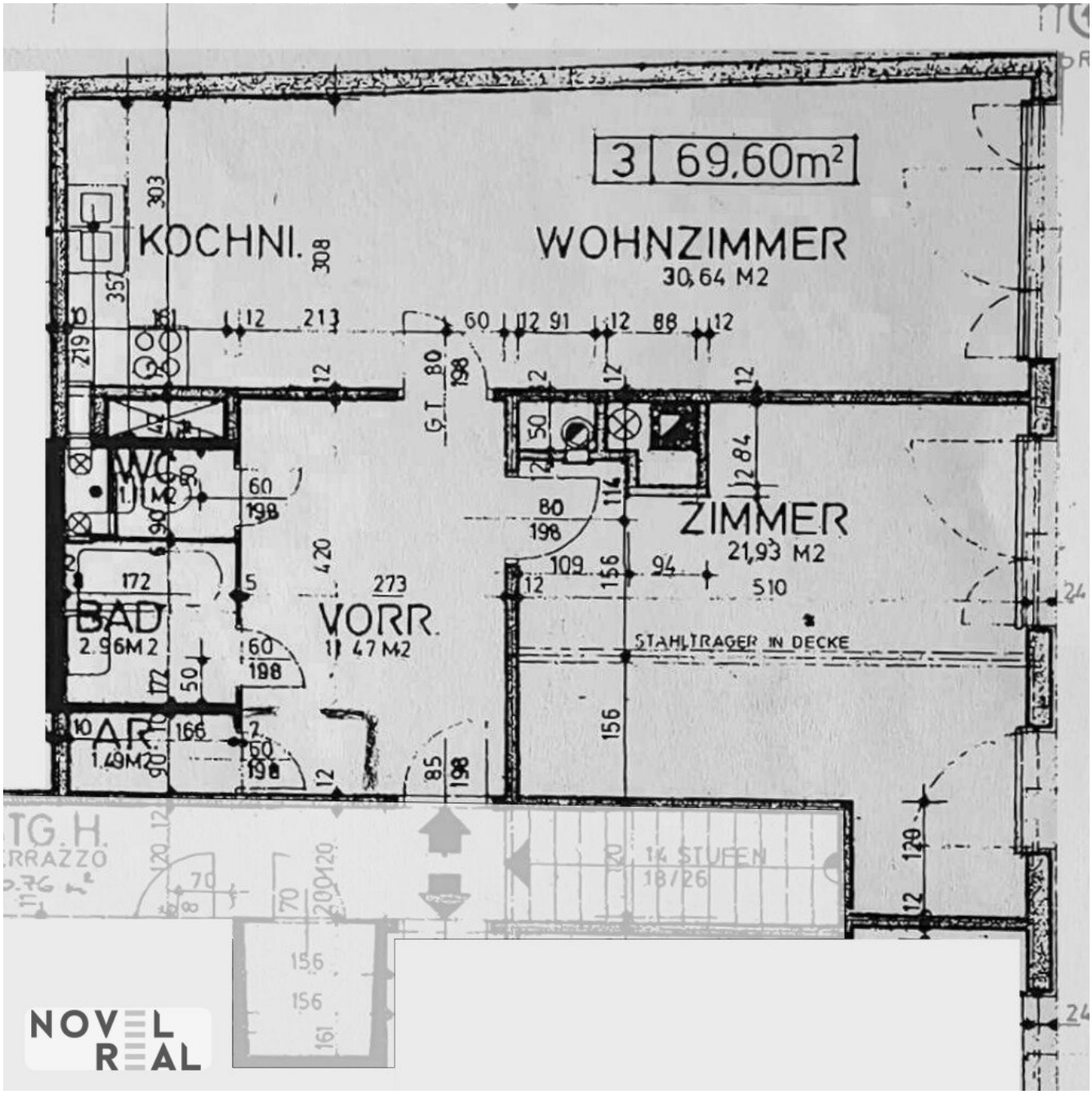
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9








NOVEL
REAL


3 69,60m²
KOCHNI.
WOHNZIMMER
30,64 M2
WC
1,10 M2
BAD
2,96M2
VORR.
1,47 M2
ZIMMER
21,93 M2
STAHLTRAGER IN DECKE
AR
1,49M2
TG.H.
14 STUFEN
18/26

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