

**Eigentumswohnung auf ca. 105 m² mit Lift in grüner
Wohnhausanlage mit Kinderspielplatz**



Ausblick aus Zimmer 1

Objektnummer: 95503

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	218,43 €
Heizkosten:	204,73 €
Sonstige Kosten:	135,10 €
Infos zu Preis:	

Sonstiges: Verwaltungshonorar

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

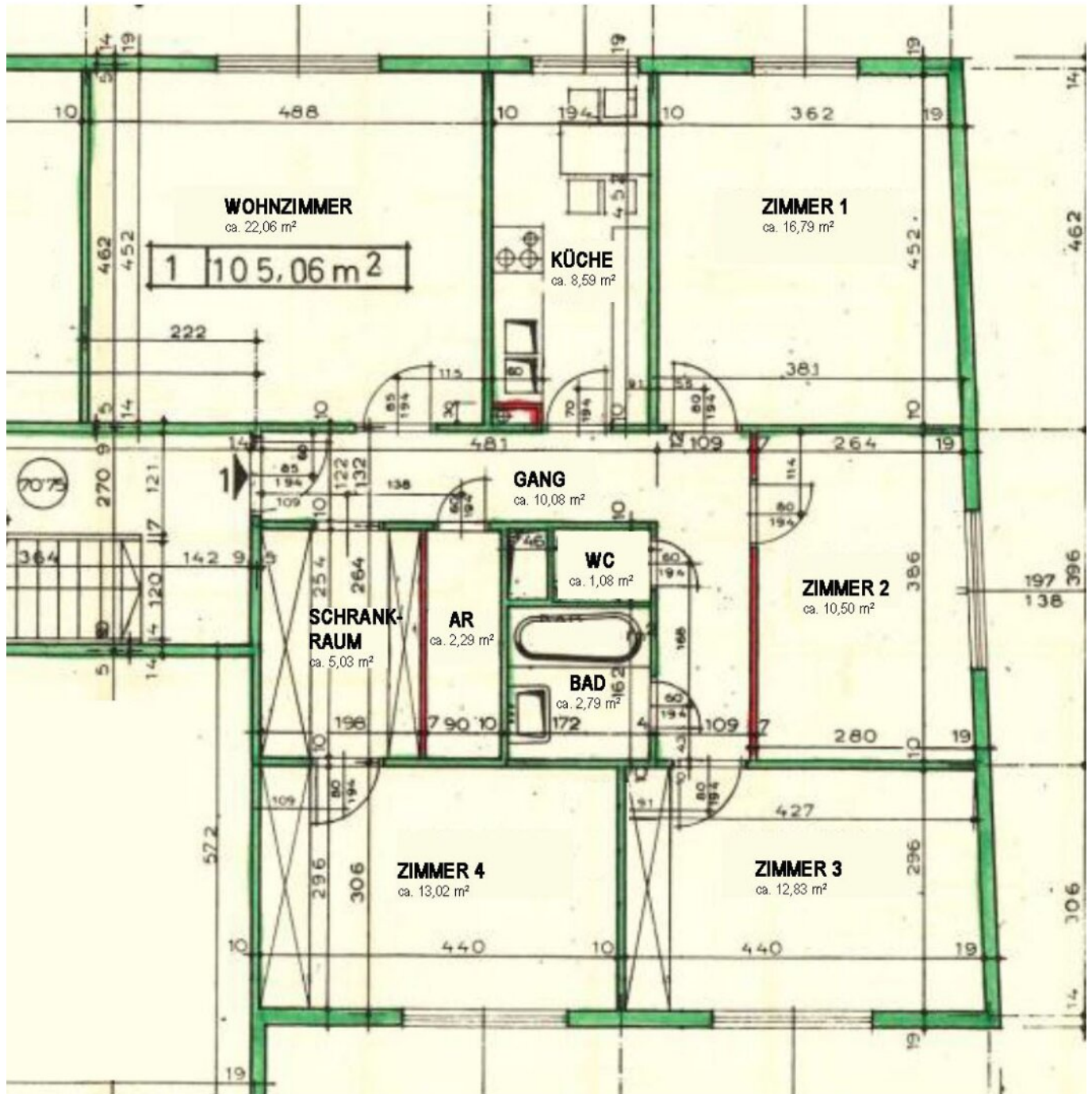


Mag. Irene Dräxler









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 105 m² große 5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines Mehrparteienhauses mit Lift im 14. Wiener Gemeindebezirk.

Die flexible Raumaufteilung besticht durch fünf Zimmer, ein Wannenbad, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum sowie ein Durchgangszimmer, das sich ideal als begehrter Schrankraum vor dem Hauptschlafzimmer eignet. Die Wohnung ist mit zweifach verglasten Fenstern inklusive integrierten Jalousien ausgestattet.

Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Zudem stehen der Hausgemeinschaft ein Fahrradraum, Wasch- und Trockenräume sowie eine hauseigene Sauna zur Verfügung.

Die Lage punktet mit einer erstklassigen Infrastruktur: Supermärkte, eine Postfiliale, Restaurants sowie Ärzte direkt im Gebäude sind in wenigen Schritten erreichbar. Familien profitieren von der unmittelbaren Nähe zu Kindergärten, Schulen und dem Waidhauspark.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch nahegelegene Straßenbahnlinien in der Linzer Straße gesichert. Die nächste U-Bahn-Station der Linie U4 (Unter St. Veit) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.100 m und ist fußläufig oder über die lokalen Linien rasch zu erreichen, was eine direkte Verbindung in das Wiener Stadtzentrum garantiert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap