

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Grünblick – Top Anbindung trotz naturnaher Lage



Objektnummer: 2142/22606

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,23 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	254,88 €
Heizkosten:	105,80 €
USt.:	44,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

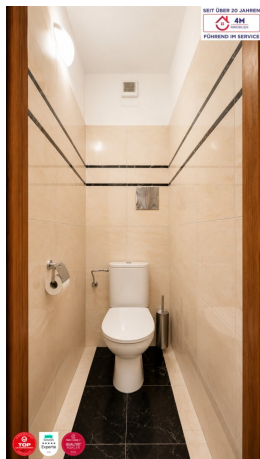


Carina Payreder

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99

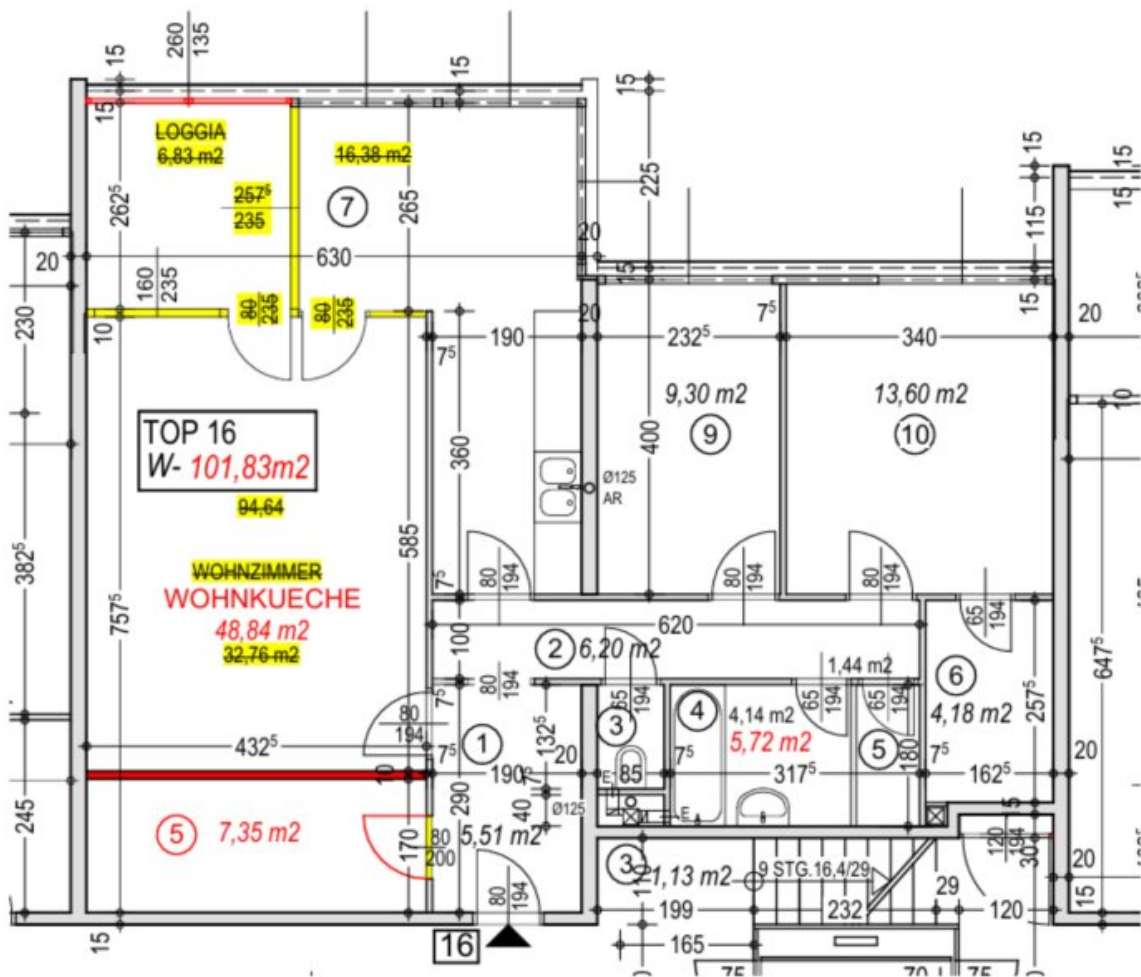












Objektbeschreibung

Die Wohnung auf einen Blick

- ca. 102 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 1. Liftstock
- Kellerabteil 2,3 m²
- 2015 umfassend saniert
- großzügiger, offener Wohnbereich
- ruhige Wohnlage in Hütteldorf
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Garagenstellplatz optional ablösbar

Wohngefühl & Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen und großzügigen Grundriss und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder als Anlageobjekt.

- Vorraum mit Zugang zu den zentral begehbaren Räumen
- großzügiges Wohnzimmer mit integriertem ehemaligen Loggiabereich
- Moderne hochwertige Einbauküche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- zugehöriges Kellerabteil

Anm: Die ursprünglich vorhandene Loggia wurde entfernt und die Fläche in das Wohnzimmer integriert. Dadurch entstand ein großzügiger und offener Wohnbereich.

Ausstattung

- Parkett- und Fliesenböden
- Gaszentralheizung
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Lift im Haus
- Kellerabteil 2,23 m²
- Garagenstellplatz exklusive für 25.000€

Das Wohnhaus wurde 1977 errichtet und wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und modernisiert.

Anm.: Es wurden mittels KI private Gegenstände aus den Fotos entfernt.

Ideal für

- Paare und kleine Familien
- Anleger mit Interesse an einer etablierten Wohnlage
- Alle, die großzügiges Wohnen ohne aufwendigen Sanierungsbedarf bevorzugen

Lage – Hütteldorf

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im 14. Bezirk und verbindet ein entspanntes Wohnen im Grünen mit einer top Anbindung an die Innenstadt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Bus **47B** in ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahn **49** in ca. 3–4 Gehminuten
- **Hütteldorf Bahnhof** (Züge, S-Bahn, U4) ca. 10–12 Gehminuten

Nahversorgung:

- Bäckerei ca. 2 Gehminuten
- Spar, ca. 2–3 Gehminuten
- Drogerie ca. 3 Gehminuten
- weitere Geschäfte und Gastronomiebetriebe entlang der Linzer Straße in unmittelbarer Umgebung

Freizeit & Erholung:

- Hallenbad Hütteldorf ca. 5–6 Gehminuten
- Karl-Terkal-Park ca. 7 Gehminuten
- zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten im näheren Umfeld

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap