

**Entzückende 2-Zimmer-Wohnung in der Vorgartenstraße!
Perfekte öffentliche Anbindung! Nähe Millennium City!**



Blick vom Balkon

Objektnummer: 4901

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1953
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,10 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	177,95 €
USt.:	17,80 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Kisch

Perfect Deal Immobilien e.U
Ocwigasse, 9/4/1
1210 Wien

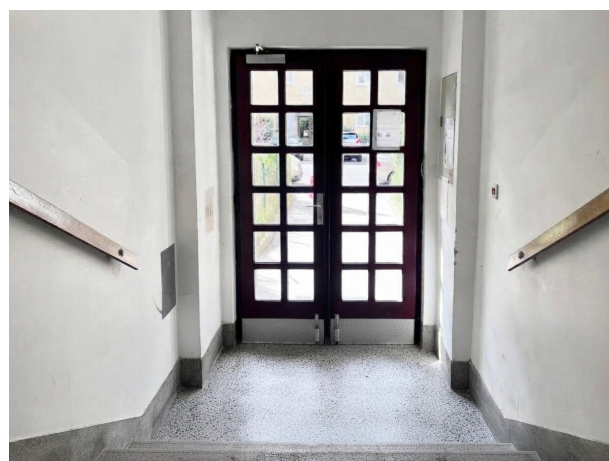
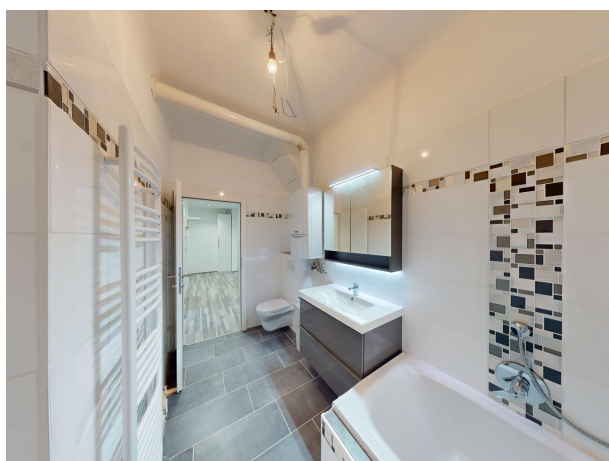
T +43 676 52 53 118

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

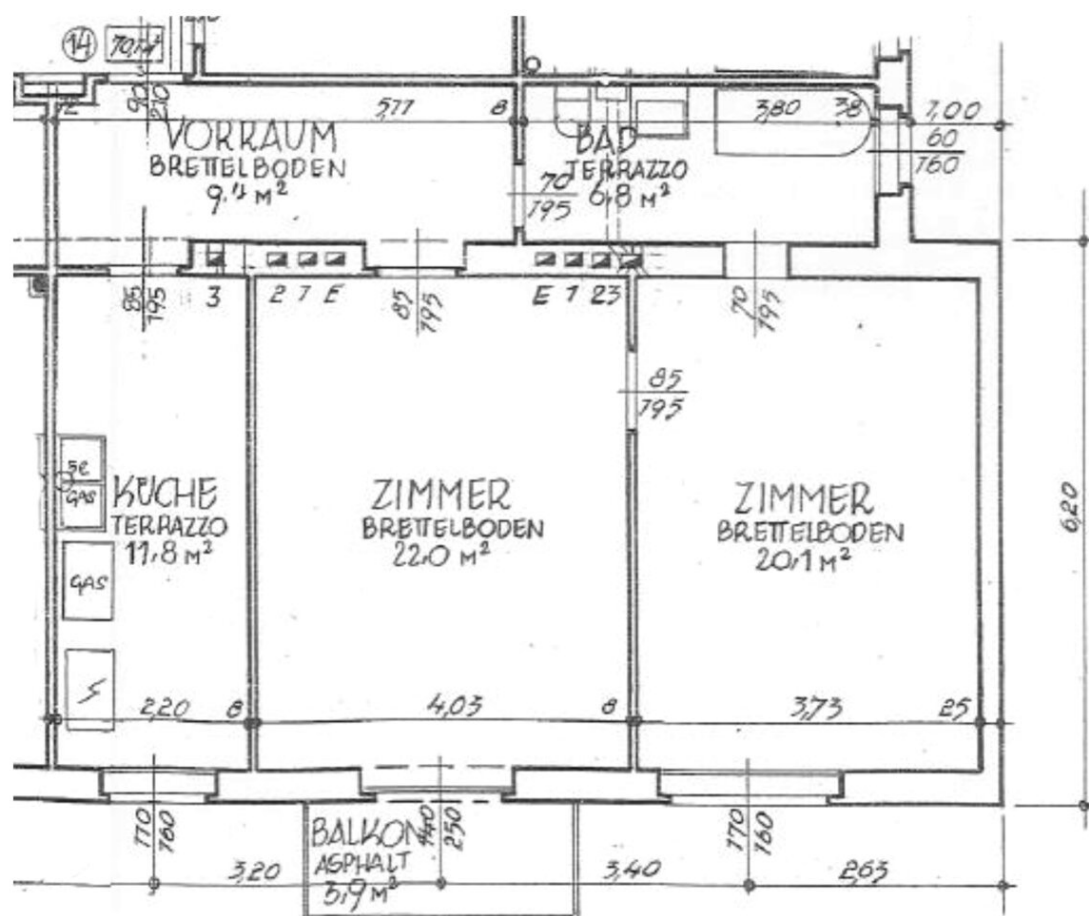


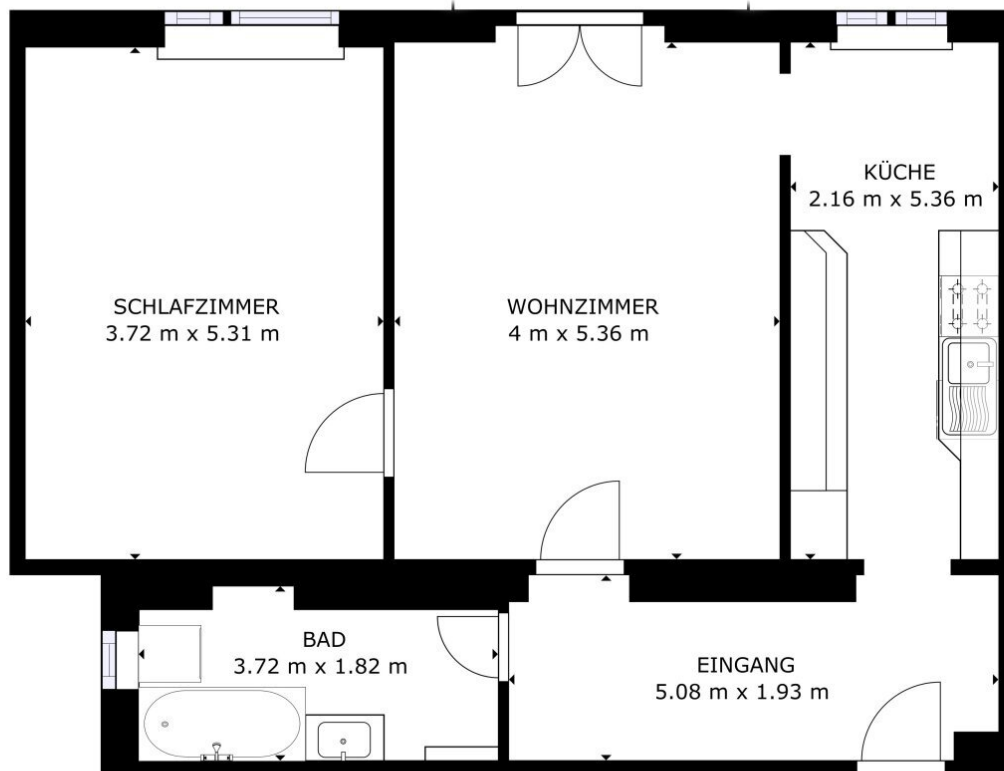












Objektbeschreibung

Diese bereits sanierte Wohnung im 3. Stock eines charmanten Wohnhauses aus den 1950er-Jahren überzeugt mit viel Licht, einem freundlichen Ambiente und echter Wohlfühlatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der knapp 4 m² große, südwestlich ausgerichtete Balkon. Hier können Sie die Nachmittags- und Abendsonne in vollen Zügen genießen – der perfekte Platz für eine kleine Auszeit vom Alltag.

Auch im Inneren hat die Wohnung einiges zu bieten: Die großzügig geschnittene Küche ist zwar etwas älter, aber bestens erhalten und bietet jede Menge Platz zum Kochen und Genießen. Beide Zimmer sind ebenfalls geräumig und lassen sich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Die Wohnung wurde frisch ausgemalt, die Böden und das Badezimmer wurden neu renoviert.

Das Badezimmer mit integriertem WC punktet mit modernem Design und einem Fenster. Das Vorzimmer bietet ausreichend Platz, sogar für einen großen Schrank.

Ein weiteres Plus ist der großzügige Gemeinschaftsgarten, der zum Verweilen im Grünen einlädt.

Eine Wohnung mit viel Charme, großzügigem Platzangebot und Balkon – hier können Sie sich rundum wohlfühlen!

AUF EINEN BLICK:

- Baujahr 1953
- 3. Stock OHNE Lift
- Wohnnutzfläche ca. 70,1 m²
- Balkon mit 3,9 m² Fläche
- 2 Zimmer

- Getrennte, große Küche
- Neuwertiges Bad mit Wanne und Fenster
- Gasetagenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Kellerabteil
- Zentrale Lage, Nähe U6 und S-Bahn, Bus und Tram

DIE LAGE:

Perfekt! Zu Fuß sind Sie in 6 Minuten beim Bahnhof Traisengasse (Schnellbahn), in der Nähe befindet sich auch die Millennium City (Schnellbahn, U6) mit öffentlichen Anbindungen und vielen Shoppingmöglichkeiten. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Anschluß zur Brigittenauerbrücke ist fast um die Ecke. Das Lorenz-Böhler-Krankenhaus ist ebenfalls nah gelegen.

DER KAUFPREIS:

€ 249.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap