

Gepflegte 3-Zimmerwohnung mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung an die U4



Hausansicht mit Garage

Objektnummer: 95582

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	83,00 m ²
Nutzfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,00 m ²
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	194,00 €
Sonstige Kosten:	232,00 €
Infos zu Preis:	

zuzügl. Garagenparkplatz: € 25.000,--

Provisionsangabe:

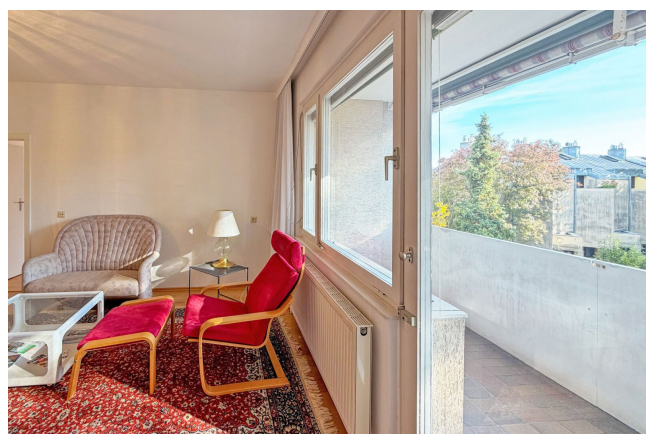
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

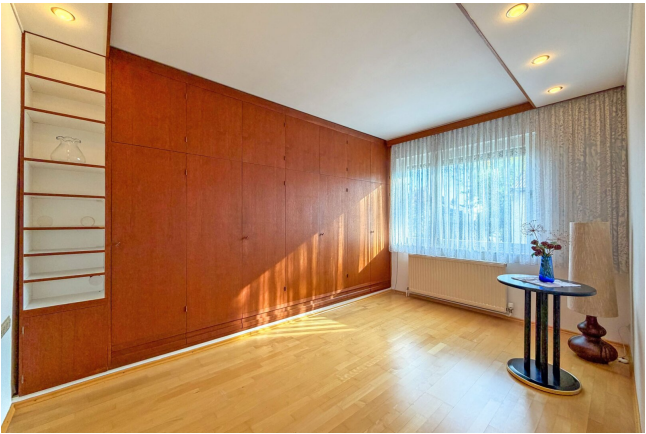


Daniel Dräxler

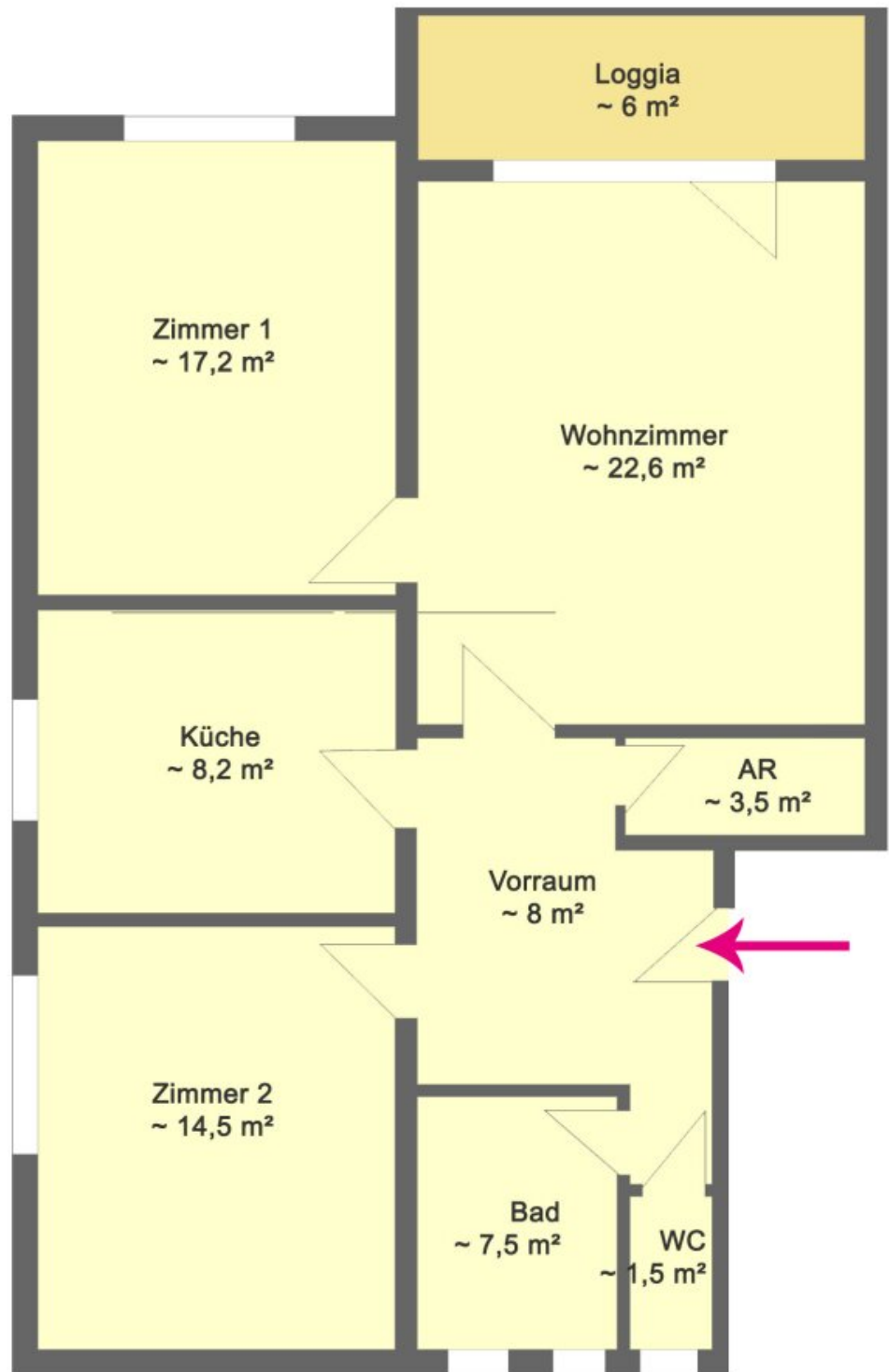
Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH











Objektbeschreibung

Die an der Linzer Straße liegende Wohnanlage wurde 1968 erbaut und befindet sich stadtauswärts nach der Baumgartner St. Anna Kirche auf der linken Seite. Die Liegenschaft umfasst ein straßenseitiges Wohngebäude, sowie, dahinterliegend, ein weiteres Wohnhaus. Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt in zweiter Häuserreihe und ist daher durch das straßenseitige Wohnhaus perfekt gegen die Verkehrsgeräusche der Linzer Straße geschützt. Der Zugang erfolgt durch das straßenseitige Wohnhaus hindurch und weiter über einen Fußweg zu Haus Nr. 2.

Die Wohnfläche von über 83 m² (exklusive Loggia) überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Vom zentralen Vorraum aus sind das Badezimmer mit Badewanne, Bidet und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit Fenster und Waschbecken sowie ein praktischer Abstellraum erreichbar. Die Wohnung verfügt weiters über ein ostseitig ausgerichtetes Zimmer sowie eine Einbauküche mit Geräten (E-Herd, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination), die durch einen kleinen, gemütlichen Essbereich ergänzt wird. Ein weiteres, südseitig gelegenes Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Gästezimmer oder Esszimmer.

Besonders attraktiv ist das helle, freundliche Wohnzimmer mit Zugang zur südseitigen Loggia. Als Eckwohnung punktet die Immobilie besonders durch ihre ruhige Lage und die Fenster auf drei Seiten, die für angenehme Lichtverhältnisse und ein offenes Wohngefühl sorgen.

Zur Wohnung gehört eine direkt darunterliegende Einzelgarage, die um € 25.000,– zusätzlich erworben wird. Ein praktischer, großzügiger Keller mit Fenster rundet das Angebot ab.

Die zentrale Lage bietet eine ideale Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Haltestellen der Straßenbahnlinien 49 und 52 sowie der Autobuslinie 47A sind max. fünf Gehminuten entfernt, die U-Bahn-Stationen Ober- und Unter-St.Veit etwa zehn Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs findet man in unmittelbarer Nähe auf der Linzer Straße; weitere Einkaufsmöglichkeiten in der Hadikgasse sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Der Park des Casino Baumgarten mit tollem Spielplatz und die offene Volksschule Hochsatzengasse liegen nur ca. 350 Meter entfernt, ebenso die Volksschule in der Felbigergasse, auch hervorragende weiterführende Schulen findet man im nahen Umkreis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap