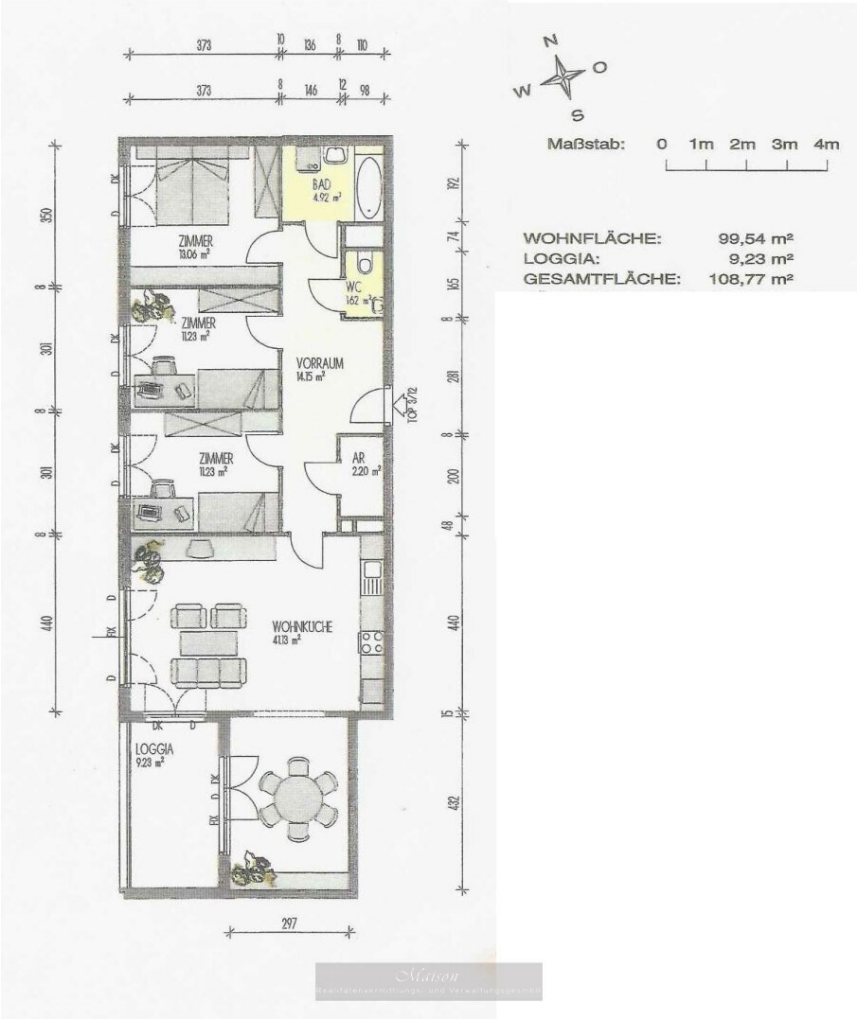
OBERLAA - LICHTDURCHFLUTETE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT WESTSEITIGER LOGGIA



Objektnummer: 2017581

Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und Verwaltungs. GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,54 m²
Nutzfläche:	108,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,25 m²
Heizwärmebedarf:	C 48,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Sonstige Kosten:	63,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Leopold Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.
Seidlgasse 30/7A

1030 Wien

T + 43 1 715 30 41
H + 43 664 358 26 75
F + 43 1 715 30 41-20

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Oberlaa – einer gepflegten Etagenwohnung, die großzügiges Wohnen, eine attraktive Lage und eine angenehme Aussicht harmonisch vereint. Auf rund 109 m² Wohnfläche inklusive der Westloggia erwartet Sie viel Platz für individuelle Wohnideen und ein Zuhause, in dem sich Alltag und Entspannung wunderbar verbinden lassen.

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

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** und ist bequem mit dem **Personenaufzug** erreichbar. **Vier Zimmer** bieten vielseitige Möglichkeiten: Ob gemütliches Wohnzimmer, ruhiger Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice – hier können Sie Ihre Räume ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten. Die offene Wohnküche schafft einen einladenden Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten, Gespräche und gesellige Abende.

Ein besonderes Plus ist die Loggia, die den **klimatisierten Wohnraum** nach draußen erweitert und zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt. Die **Westloggia mit automatischer Markise** bietet zudem beste Voraussetzungen, um den Tagesausklang im warmen Abendlicht zu genießen. Der **Fernblick** verleiht der Wohnung ein angenehmes Gefühl von Weite und macht den Ausblick zu einem schönen Begleiter im Alltag.

Die Ausstattung umfasst **Fliesen- und Laminatböden** sowie ein **Fliesenbad mit Duschkabine**. Für behagliche Wärme sorgt die Fernwärme. Kabel- und Satelliten-TV sind ebenfalls vorhanden und ergänzen den Wohnkomfort.

Die gesamte Wohnung wird derzeit **geräumt und danach neu ausgemalt**, daher sind aktuelle Bilder nicht zur Verfügung, aber die Wohnung kann jederzeit im aktuellen Zustand besichtigt werden. Sie verbindet großzügige Raumverhältnisse mit einer praktischen Ausstattung und einer alltagstauglichen Lage. Sie eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die zusätzlichen Platz für Arbeit und persönliche Interessen suchen.

Eine **Garage zur Miete** steht ebenfalls zur Verfügung muss jedoch über die **Hausverwaltung** angemietet werden.

AUSSTATTUNG:

- **zentrales Vorzimmer**
- **Wohnzimmer mit offener Küche, welche derzeit durch eine Schiebetür abgetrennt**
- **Westloggia mit automatischer Markise**
- **3 Schlafzimmer**
- **Toilette**
- **Fliesenbad mit Dusche**
- **Abstellraum**
- **KLIMAGERÄT im Wohnzimmer**
- **MIetgarage**

Kaufpreis: 550.000,00 €

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser gepflegten 4-Zimmer-Wohnung und gestalten Sie hier Ihr neues Zuhause in Wien.

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap