

## **Erstbezug nach Sanierung: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon!**



**Objektnummer: 8425/44**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilienrehand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,77
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

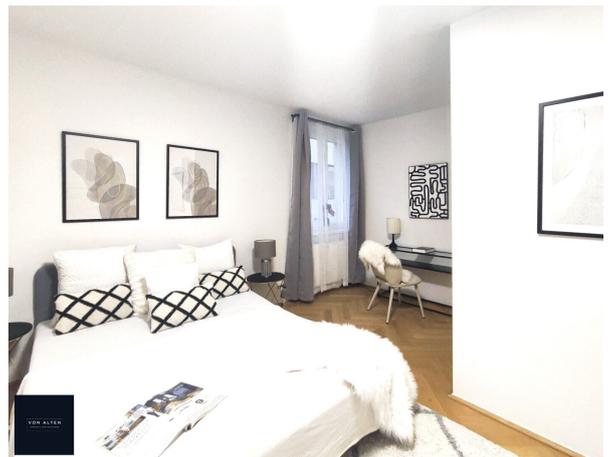
## Ihr Ansprechpartner



### Lucie von Alten

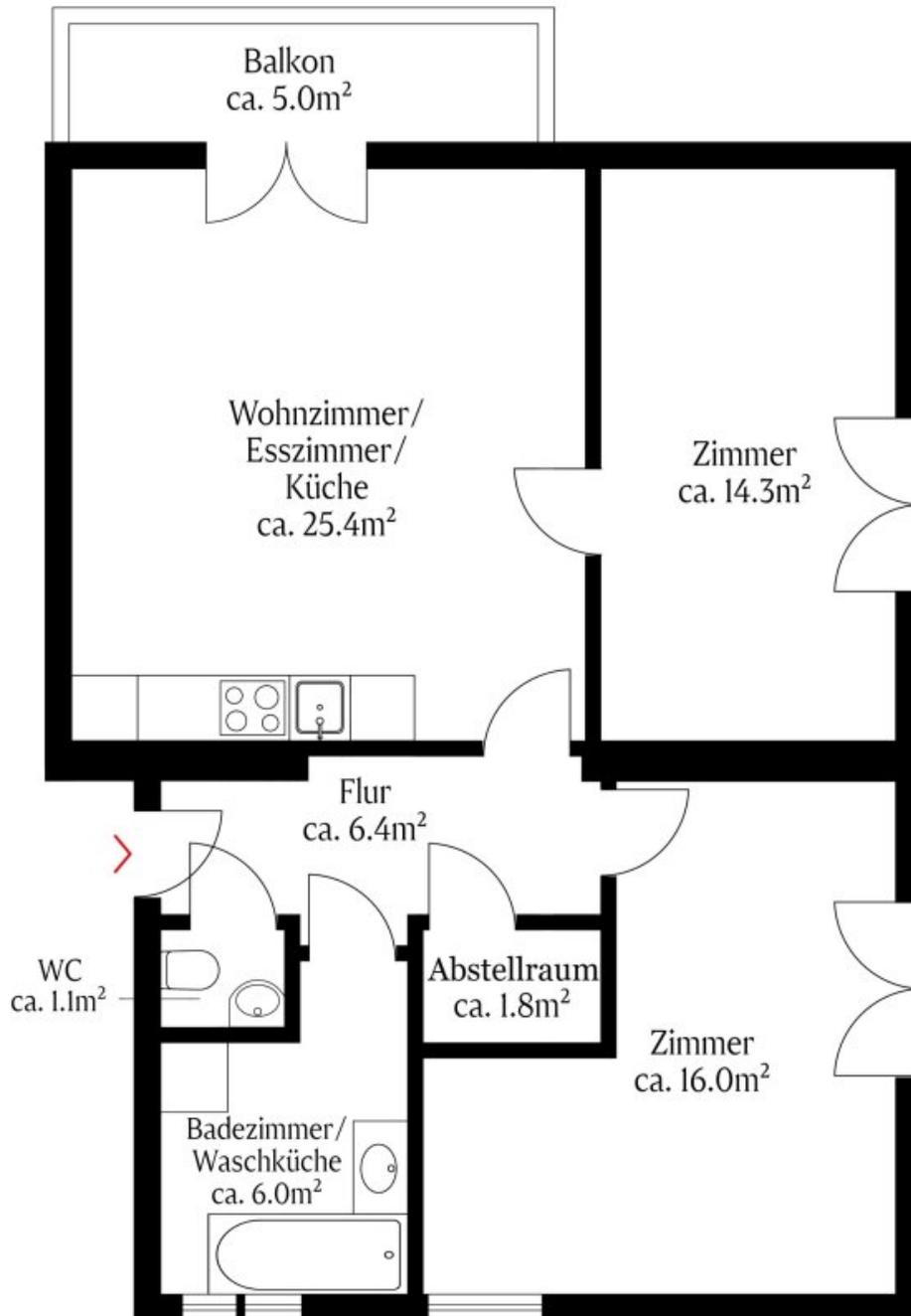
von Alten Immobilienreuehand GmbH  
Hauptstraße 33  
7571 Rudersdorf

T +4369910816911









ungerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber  
 der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen



# Objektbeschreibung

## Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Erstbezug nach Sanierung
- + ca. 71 m<sup>2</sup>
- + 3 Zimmer
- + 2 Schlafzimmer
- + Balkon mit ca. 5 m<sup>2</sup>
- + Badezimmer mit Badewanne
- + WC separat
- + Abstellraum
- + Parkettböden
- + Kellerabteil
- + Optionaler Garagenstellplatz (Warteliste)
- + Hintergebäude, dadurch kaum vom Straßenlärm betroffen
- + Ruhige Lage: Gute Parkplatzsituation und dennoch zentrale Anbindung

## Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine gepflegte **3-Zimmer-Wohnung** in einem ruhig gelegenen Wohnhaus. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines Gebäudes aus dem Jahr **1959** und verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 71 m<sup>2</sup>**. Da sich die Wohnung in einem der **Hintergebäude** befindet, ist sie kaum vom Straßenlärm beeinträchtigt.

Über den Flur, der an das **separate WC** sowie den **Abstellraum** anschließt, erreicht man den Wohn-Essbereich, der mit einer **Einbauküche** ausgestattet ist. Von hier hat man auch Zugang zu dem **ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon** mit **südöstlicher Ausrichtung**. Die Zimmer sind fast alle

zentral begehbar. Die Wohnung bietet Raum für bis zu **2 Schlafzimmer**. Das **Badezimmer** ist mit **Wanne** und **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

*\*\*\*Die Hausverwaltung verwaltet eine Warteliste für die Stellplätze, aktuell stehen wir an erster Stelle.\*\*\**

Verlässliche Finanzierung braucht Erfahrung, Marktkenntnis und einen Partner, der unabhängig agiert. Genau das bietet Ewa Karatzis – mit individuell abgestimmten Finanzierungslösungen, ganz ohne Bankenbindung. Dank der Zusammenarbeit mit allen relevanten österreichischen und deutschen Kreditinstituten kann schnell, transparent und unkompliziert abgewickelt werden. Von der ersten Anfrage bis zur Unterschrift: persönliche Begleitung durch Ewa Karatzis. Ein erstes Beratungsgespräch auch außerhalb der üblichen Büroöffnungszeiten ist unverbindlich – aktuelle Zinssätze sind je nach Bonität mit rund 3 % p.a. realistisch.

## Die Lage

Hetzendorf ist bekannt für seine **ruhige, grüne Umgebung** und die **gute Anbindung** an das Stadtzentrum. **Geschäfte** des täglichen Bedarfs, **Schulen, Kindergärten** und **Ärzte** sind in der Nähe vorhanden. Die öffentlichen Verkehrsmittel, darunter Bus- und Straßenbahnlinien sowie die S-Bahn-Station Hetzendorf, sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine optimale Mobilität. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie der **Schlosspark Hetzendorf** oder die **umliegenden Grünflächen** laden zum Verweilen ein.

## Öffentliche Anbindung

Die **S-Bahn-Station Hetzendorf (R3, R, S1, S2, S3, S4)** liegt nur etwa **1 Gehminute** entfernt. Die **Bushaltestellen Altmannsdorfer Straße (16A, 62A, 64B)** sind in etwa **4 Gehminuten** erreichbar. Zur Straßenbahnlinie **62 (Station Schloss Hetzendorf)** gelangt man in rund **3 Gehminuten**.

Die Haltestellen bieten eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum bzw. zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

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.