Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im grünen Baumgarten - Anlegereignung!

Zimmer

Objektnummer: 94994

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	424.000,00 €
Betriebskosten:	209,97 €
Sonstige Kosten:	81,56 €

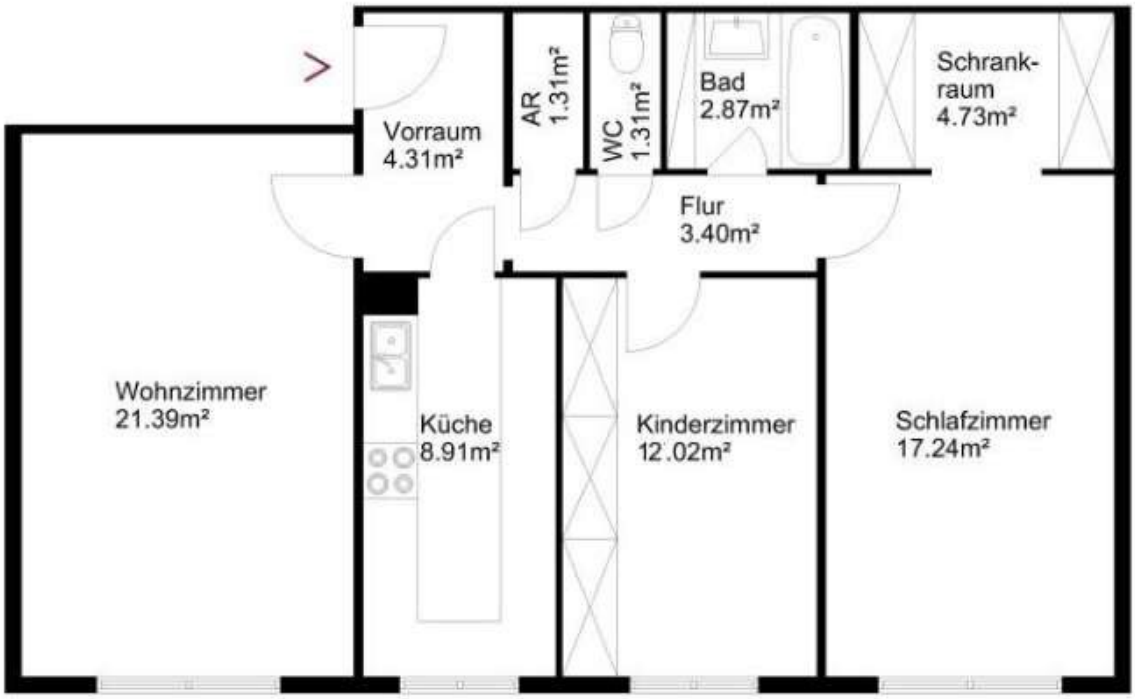
Infos zu Preis:

Betriebskosten sind inkl. Lift und Waschküche Heizkosten: mtl. € 107,78 Warmwasser: mtl. € 42,79

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner


Vorraum
4.31m²
AR
1.31m²
WC
1.31m²
Bad
2.87m²
Schrank-
raum
4.73m²
Flur
3.40m²
Wohnzimmer
21.39m²
Küche
8.91m²
Kinderzimmer
12.02m²
Schlafzimmer
17.24m²

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse und besticht mit seiner idealen Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken, Gastronomiebetriebe sowie Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Umgebung und sind leicht zu Fuß bzw. mit der Straßenbahn erreichbar.

Die Straßenbahnlinien 49 und Buslinie 47A sind wenige Gehminuten entfernt auch U3 und U4 erreicht man schnell und bieten eine gute Anbindung an die innere Stadt. **Der Baumgartner Casino Park** und **der Waidhausenpark** bieten Erholungssuchenden die Möglichkeit, ein Stück Natur in der Stadt zu genießen.

Die Küche befindet sich gegenüber der Eingangstür und verfügt über eine Einbauküche mit Platz für eine Essecke. Inkludiert sind Kühlschrank, Herd, Backofen und Geschirrspüler. Das Wohnzimmer, ist mit 21,35 m² der größte Raum und liegt angrenzend zur Küche. Links abgehend hat man auf der linken Seite den **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**, die **separate Toilette mit Hänge-WC** und das Bad mit **Wanne und Handtuch-Heizkörper**. Am Ende des Ganges befindet sich das Schlafzimmer mit 17,3 m² und einem anschließenden **begehbaren Schrankraum**, der zusätzliche 4,7 m² an Stauraum bietet. Das Kinderzimmer hat über 12 m² und schließt mit der Küche auf. Sämtliche Innenraumtüren sind von der Marke Dana. 2021 wurden **neue Marken-Heizkörper** von Korado installiert, durch den Mittelanschluss erhalten sie eine schwebende Optik. Spots in der abgehängten Decke erzeugen ein gleichmäßiges Lichtkonzept in jedem Zimmer. 2020 wurden alle Fenster erneuert.

Die Wohnung **kann bestandsfrei gekauft** oder **aber auch der derzeitige Mietvertrag mit einer 3er-WG übernommen werden**, was sie **i**deal für Kapitalanleger macht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap