

**LICHTDURCHFLUTETES, VOLLMÖBLIERTES  
WOHNUNGSEIGENTUM IN ABSOLUTER RUHELAGE -  
TOPLAGE MEIDLINGER FUSSGÄNGERZONE**



**Objektnummer: 2017519**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,49 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	68,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,04 €
<b>Heizkosten:</b>	70,56 €
<b>USt.:</b>	29,40 €

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Wildner**

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlgasse 30 / 7A  
1030 Wien

T +43 (1) 715 30 41-11  
H +43 (0) 664 224 13 28  
F +43 (1) 715 30 41-20

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im pulsierenden 12. Bezirk von Wien!

Die zum Verkauf stehende wunderschöne, lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 68,49m<sup>2</sup> befindet sich in einem 1968 errichteten Wohnhaus, welches bereits generalsaniert wurde. Die Wohnung im 4. Halbstock, welche durch einen Lift bequem erreichbar ist besticht durch ihren ruhigen Innenhofblick und ihre ideale Lage.

Das geräumige Objekt wurde 2002 saniert und kaum bewohnt, sodass sich das Objekt in sehr gutem Zustand befindet.

### **Die Wohnung gliedert sich folgt auf:**

- geräumiges Vorzimmer 9,45m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit Essplatz 11,60m<sup>2</sup> und Zugang zur Speis 2,9m<sup>2</sup>
- hofseitiges Wohnzimmer 18,08m<sup>2</sup>
- neu geschaffenes Badezimmer mit Eckwanne/Dusche/Waschbecken/Waschmaschinenanschluss (5,59m<sup>2</sup>)
- Toilette
- hofseitiges, südwest ausgerichtetes Schlafzimmer 17,91m<sup>2</sup>

Verlegt wurden Teppichböden in den Wohn- und Schlafräumen, ein Laminatboden im Vorzimmer, sowie Fliesenböden in den übrigen Räumen. Beheizt wird mittels Hauszentralheizung und das Warmwasser wird mittels Boiler geliefert. Die Fenster sind aus Kunststoff, 2-fach verglast und mit Innenjalousien und Insektenschutz ausgestattet. Zusätzlich wurden Aussenrollos für die Beschattung geschaffen.

Die Wohnung wird auf Wunsch vollmöbliert übergeben.

Ein Kellerabteil und diverse Gemeinschaftsräume wie Fahrradabstellraum und Waschküche rundet das Angebot ab.

Es stehen ebenfalls 5 Autoabstellplätze vor dem Haus zur freien Verfügung - first come first serve.

Die Betriebskosten inklusive Heizung/Aufzug/Instandhaltungsfond betragen € 293,39.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Bianca Wildner, MSc unter der Mobilnummer [0664/224 13 28](tel:06642241328) gerne zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [bianca.wildner@maison.at](mailto:bianca.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) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap