

3-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen in beliebter Grünruhelage - Nähe Lainzer Tiergarten



Balkon 3

Objektnummer: 141/82981
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 114,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	181,40 €
USt.:	18,14 €
Sonstige Kosten:	132,19 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Timo Kohlweiss

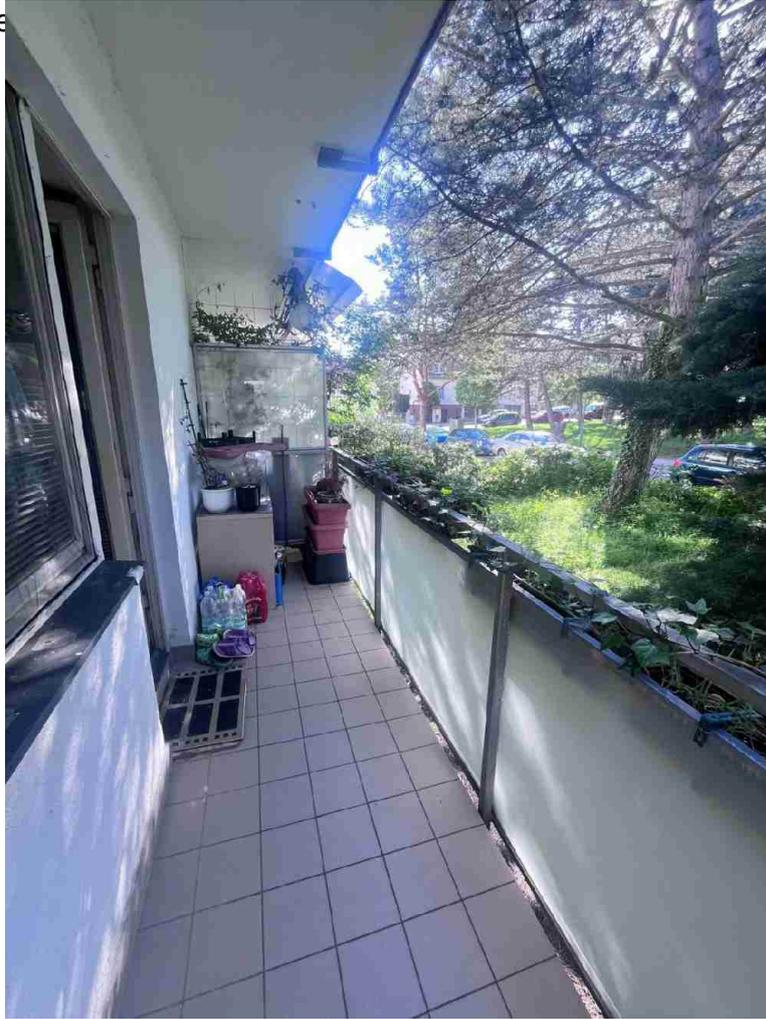
Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749 683

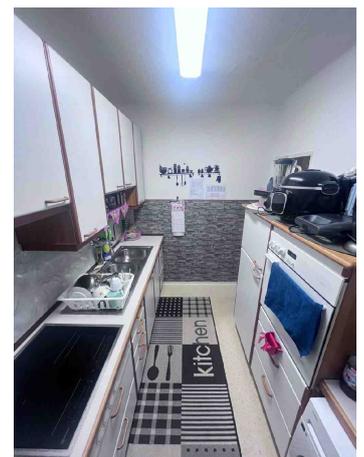
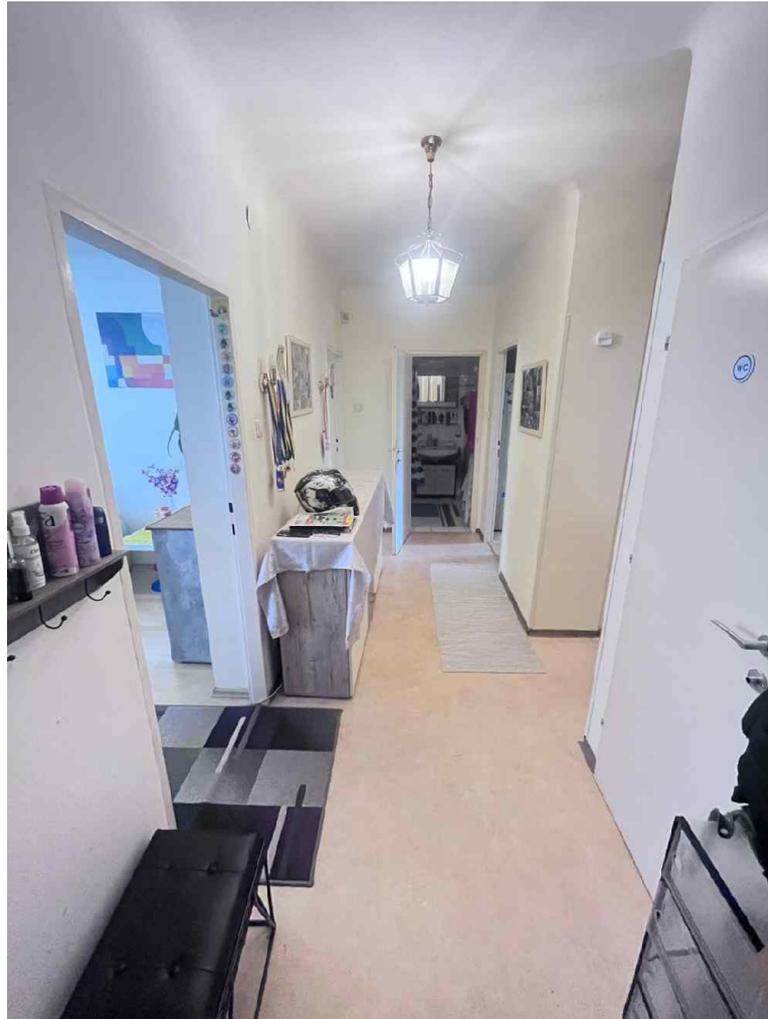
H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.

Termin zur









Objektbeschreibung

Die rund 79m² große Wohnung befindet sich in einer Wohnhausanlage, errichtet in den frühen 1970iger Jahren und besticht durch eine perfekte Raumaufteilung. Sie befindet sich im 1. OG und verteilt sich auf drei helle und vorteilhaft geschnittene Zimmer. Vom Vorraum aus sind alle Zimmer zentral begehbar. Beide Schlafzimmer sind in den Innenhof/begrüntem Garten orientiert, eines der Schlafzimmer verfügt sogar über einen Balkon, das andere über eine begehbare Garderobe. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet einen weiteren Balkon. Eine separate Küche mit Fenster sowie ein klassisch verfliestes Badezimmer mit Wanne ergänzen das attraktive Gesamtbild.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Des Weiterem steht Ihnen ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit voll möbliert – die Möbel werden bei Auszug des derzeitigen Mieters im Juni zur Gänze entfernt.

Raumaufteilung/Ausstattung

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Balkon
- 2 Schlafzimmer (eines mit Balkon)
- Badezimmer mit Wanne & Waschbecken
- Küche mit Backofen, Ceranfeld, Abwasch, Kühlschrank, Tiefkühler & Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- teilweise Parkettboden
- die Nassräume sind klassisch verfliest

Weitere Ausstattung des Gebäudes

- Kellerabteil
- Waschküche

Zusatzinformationen

- Heizung: Fernwärme

Monatliche Kostenaufstellung

BK Wohnung: € 199,54
Heizkosten: € 65,63
Warmwasser: € 25,42
Rücklage: € 102,04
Darlehen: € 30,15



Gesamt: € 422,78

Nebenkosten:

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Umgebung und Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einzigartiger Lage, zwischen Maurer Hauptplatz und Atzgersdorfer Kirchenplatz. In unmittelbarer Fußnähe (ca. 3 Minuten) befindet sich der Bahnhof. Das Höpfelbad, eine Volksschule sowie Mittelschule befinden sich ebenfalls in einem Radius von maximal 10 min. Direkt vor der Haustüre befinden sich ebenfalls zahlreiche Supermärkte, Drogerie, Ärzte sowie eine Apotheke.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.