

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1230 Wien -
Nähe Lainzer Tiergarten**



Objektnummer: 5950/4197

Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,02
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	81,50 €
USt.:	17,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aldin Tahic

Thomas Girkinge Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

T +43 732 77 52 00















Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1230 Wien

Zum Verkauf steht eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Grünlage im 23. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Minuten vom beliebten Lainzer Tiergarten entfernt. Die Wohnung bietet ca. 68 m² Wohnfläche und befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses – barrierefrei erreichbar. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme ostseitige Ausrichtung, die für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre sorgt. Der Wohnbereich ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet, Küche und Bad wurden vor rund zehn Jahren modernisiert und präsentieren sich in sehr gutem Zustand. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die gemütliche Loggia mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die separate Küche ist funktional und gepflegt, das Badezimmer verfügt über eine Dusche, das WC ist separat. Zwei Schlafzimmer – eines davon auch als Büro oder Kinderzimmer nutzbar. Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Raumaufteilung

Vorraum - Küche - Wohnzimmer - Loggia - Schlafzimmer - Kinderzimmer/Büro - Badezimmer - separates WC

Lage

Die Lage punktet mit ihrer Nähe zum Lainzer Tiergarten und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die grüne Umgebung in Verbindung mit der sehr guten Anbindung an die Stadt macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Paare, kleine Familien oder Anleger.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 39 83 462 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und

Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap