

**PERFEKTE AUFTEILUNG, TOP-INFRASTRUKTUR und
LOGGIA mit GRÜNBLICK – Ihre 3-Zimmerwohnung mit
bester INFRASTRUKTUR**



Objektnummer: 7939/2300161663

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	91,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m²
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	394,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



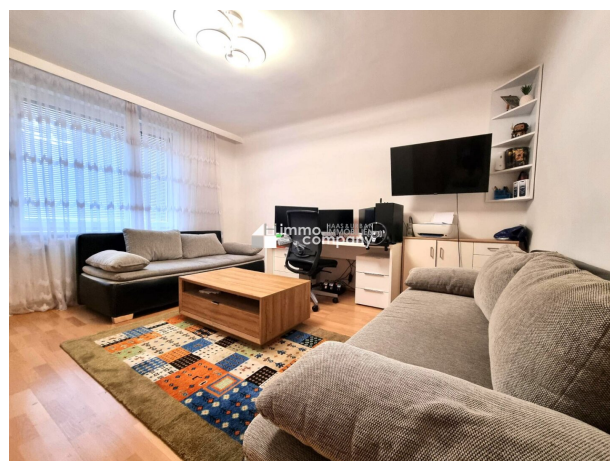
Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









**Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.








Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieser charmanten, im Hochparterre/Erdgeschoss befindlichen, **perfekt aufgeteilten** und geräumigen **ca. 91m²** großen Wohnung mit einer **ruhig gelegenen ca. 5m² großen Loggia** mit idyllischen Hof-Grünblick.

Ein ca. **8m² großes trockenes Kellerabteil mit Licht** rundet das räumliche Angebot ab.

Das Haus verfügt des Weiteren über eine Gemeinschaftsgarage mit viel Platz für Fahrräder, Kinderwagen etc sowie über eine praktische Waschküche.

Die Wohnung wurde **2023 bereits aufwendig teilrenoviert** (Gas-Therme erneuert, Küche, Vorraum, Bad, Toilette), eine **Sanierung der Fassade sowie Fenster, Balkon inkl. Geländer ist geplant** (KEIN SANIERUNGSDARLEHEN!!)

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Einbauküche mit allen Geräten
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken, Handtuchheizung
- Riesiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die sonnige Loggia mit Markise
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer

Eine Klimaanlage sorgt für ein angenehmes Klima zu jeder Jahreszeit, da es sich um ein Splitgerät handelt und sowohl kühlt als auch wärmt.

Die **Infrastruktur und Erreichbarkeit** ist als **sehr gut** zu bezeichnen:

LIDL - ca. 3 Minuten zu Fuß

Müller – ca. 3 Minuten zu Fuß

Riverside – ca. 15 Minuten zu Fuß

Bus 62A – ca. 2 Minuten zu Fuß

Bahnhof Liesing – ca. 5 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmittel

Kindergarten: ca. 4 Minuten zu Fuß

Volksschule: ca. 10 Minuten zu Fuß

Zusammengefasst bietet die Wohnung eine einzigartige Möglichkeit IHR wunderschönes Eigenheim zu werden.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan der Wohnung, stehe für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Doch Sie müssen die Wohnung nicht selbst bewohnen um Sie zu lieben, gerne helfen wir Ihnen auch bei der Vermietung.

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap