

**2-Zimmer-Wohnung mit Loggia Nähe Klinik Favoriten -
sehr gute öffentliche Anbindung**



Objektnummer: 95182

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1976
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	133,31 €
Heizkosten:	72,61 €
Sonstige Kosten:	63,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien







Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Liftstock eines im Jahr 1976 errichteten Wohnhauses in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr machen diese Wohnung besonders attraktiv!

Die Klinik Favoriten sowie der Matzleinsdorfer Platz sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Unfallkrankenhaus Meidling liegt nur rund 15 Gehminuten entfernt.

Für Pendler und Stadtmenschen gleichermaßen ideal: Die Haltestellen **Davidgasse** der Straßenbahnlinie **1** sowie der Buslinie **7A** befinden sich gleich ums Eck. Von hier gelangen Sie in nur einer Station zum Verkehrsknotenpunkt **Matzleinsdorfer Platz**, wo Ihnen Schnellbahn, Straßenbahnen, Busse sowie die Badner Bahn Anbindungen in alle Richtungen Wiens bieten. Die Wiener Innenstadt (Kärntner Ring/Oper) erreichen Sie bequem in ca. 20 Minuten.

Im unmittelbaren Umfeld finden Sie sämtliche Nahversorger für den täglichen Bedarf: **Penny, Hofer, Spar, DM, Bipa**, eine Apotheke, verschiedene Ärzte, ein Fitnessstudio sowie ein Postpartner – alles innerhalb eines 400-Meter-Radius. Das Erholungsgebiet am Wienerberg erreicht man innerhalb einer Viertelstunde.

Die Wohnung überzeugt mit einer ansprechenden Raumaufteilung auf ca. **57 m²** Wohnfläche sowie einer fast 5 m² großen, südöstlich ausgerichtete Loggia. Wohn- und Schlafzimmer sind mit **Fischgrät-Parkettböden** ausgestattet, die übrigen Räume sind verflies. Die **2-fach isolierverglaste Kunststofffenster** verfügen über Innenjalousien. Beheizt wird über die **Hauszentralheizung** mittels Gas. Allen Hausbewohnern stehen ein **Fahrradabstellraum** und eine **Waschküche** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap