

## **Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia beim Feilplatz – Nähe U3 Hütteldorfer Straße**



**Objektnummer: 4356/279**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,37 €
<b>USt.:</b>	18,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 664 3553 790

H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

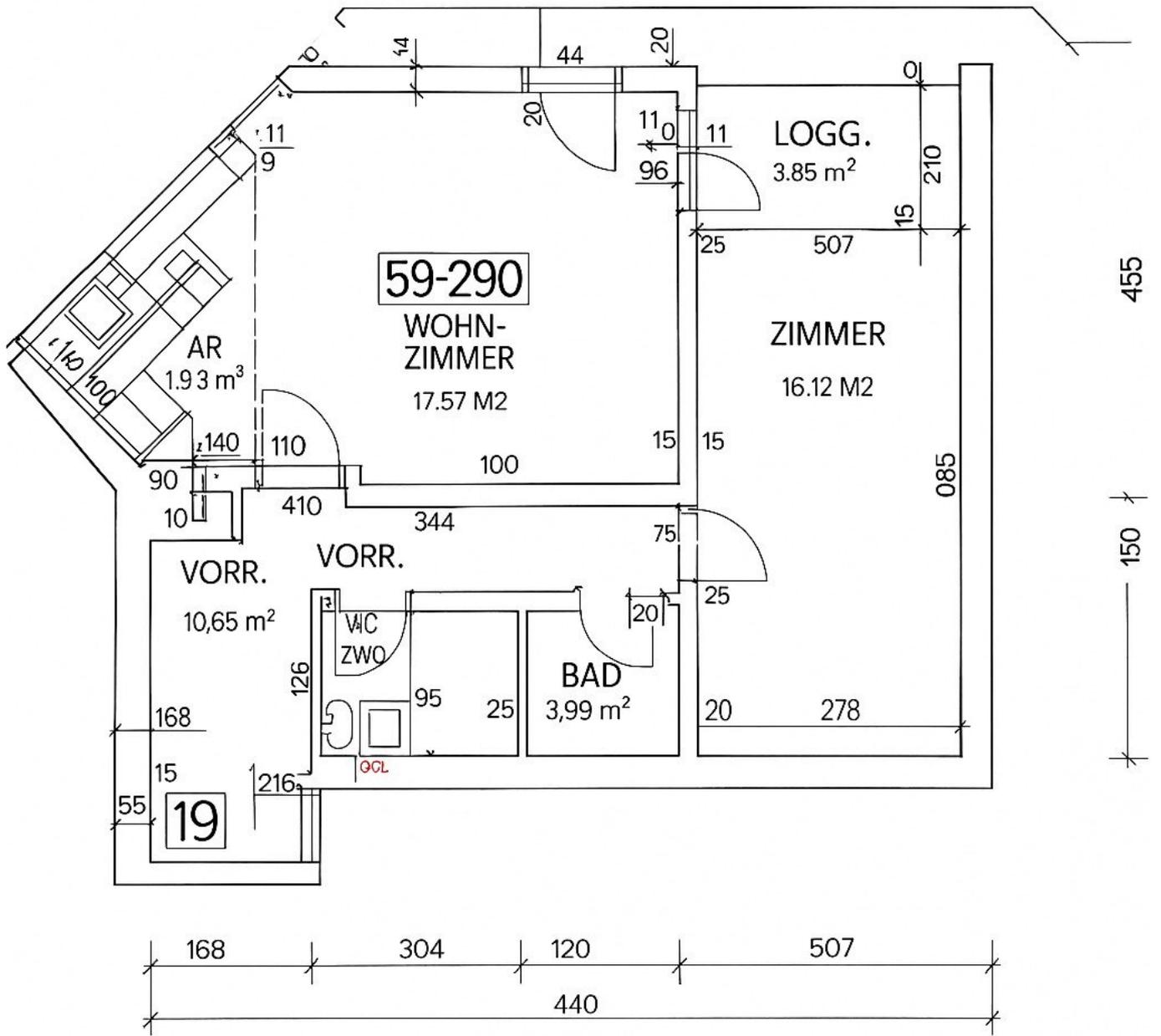


gstermin zur









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnhausanlage am Feilplatz, im 3. Liftstock eines hofseitig gelegenen Gebäudes. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Zimmer sowie eine großzügige Loggia mit Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen.

**Hinweis: Die Wohnung ist derzeit noch möbliert, eine Räumung ist auf Wunsch möglich.**

**Die Wohnung ist nicht nur für Eigennutzer interessant. Als Anleger kann die Wohnung zum angemessenen Mietzins angeboten werden.**

### ? Highlights

- Ruhige Hoflage mit Blick ins Grüne
- 2 separat begehbare Zimmer
- Sonnige Loggia mit ca. 8 m<sup>2</sup>
- Voll ausgestattete, separate Tischlerküche
- Badezimmer mit Dusche, separates WC
- Lift
- Sehr gute öffentliche Anbindung (U3, Straßenbahnlinie 49)
- Nahversorgung, Ärzte und Schulen fußläufig erreichbar

### ? Raumaufteilung

- Vorraum mit Garderobenbereich
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Separate Küche mit allen Geräten
- Schlafzimmer separat begehbar
- Badezimmer mit Dusche

- Separates WC

## **? Kontakt & Besichtigung**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

**Kontaktperson:** Herr Bruno Franz

**Telefon:** +43 664 3553 790

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre Kontaktdaten inkl. Telefonnummer an – nur dann können wir weitere Informationen übermitteln.

## **? Kaufpreis & Nebenkosten**

- **Kaufpreis:** € 275.000,–
- **Provision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

**Die Wohnung ist nicht nur für Eigennutzer interessant. Als Anleger kann die Wohnung zum angemessenen Mietzins angeboten werden.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap