

**Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Maisonette über zwei Etagen -  
idyllisches Wohnen am Park**



**Objektnummer: 1811/65**

**Eine Immobilie von IMMOKÖNIG.AT, G-N-B REAL GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,51 €
<b>USt.:</b>	20,86 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

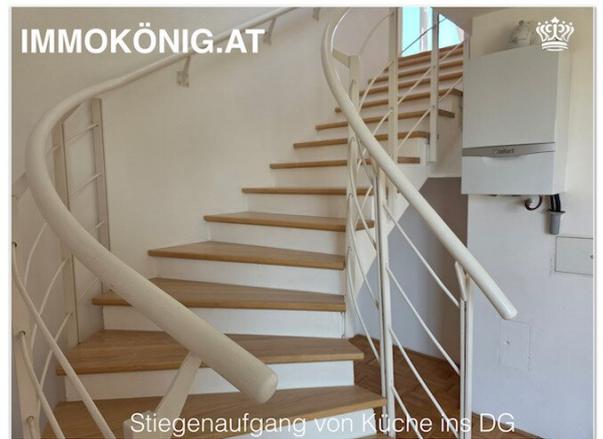
zuzügl. Strom und Heizkosten (extra lt. Verbrauch)

### Provisionsangabe:

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







IMMOKÖNIG.AT



Kleiderraum

IMMOKÖNIG.AT



DG Zugang zu Zimmer 2

IMMOKÖNIG.AT



Zimmer 2 DG, Ansicht 1

IMMOKÖNIG.AT



Zimmer 2 DG, Ansicht 2

IMMOKÖNIG.AT



Zimmer 2 DG, Ansicht 3

IMMOKÖNIG.AT



Terrasse von Zimmer 2 DG

IMMOKÖNIG.AT



Ausblick Terrasse

IMMOKÖNIG.AT

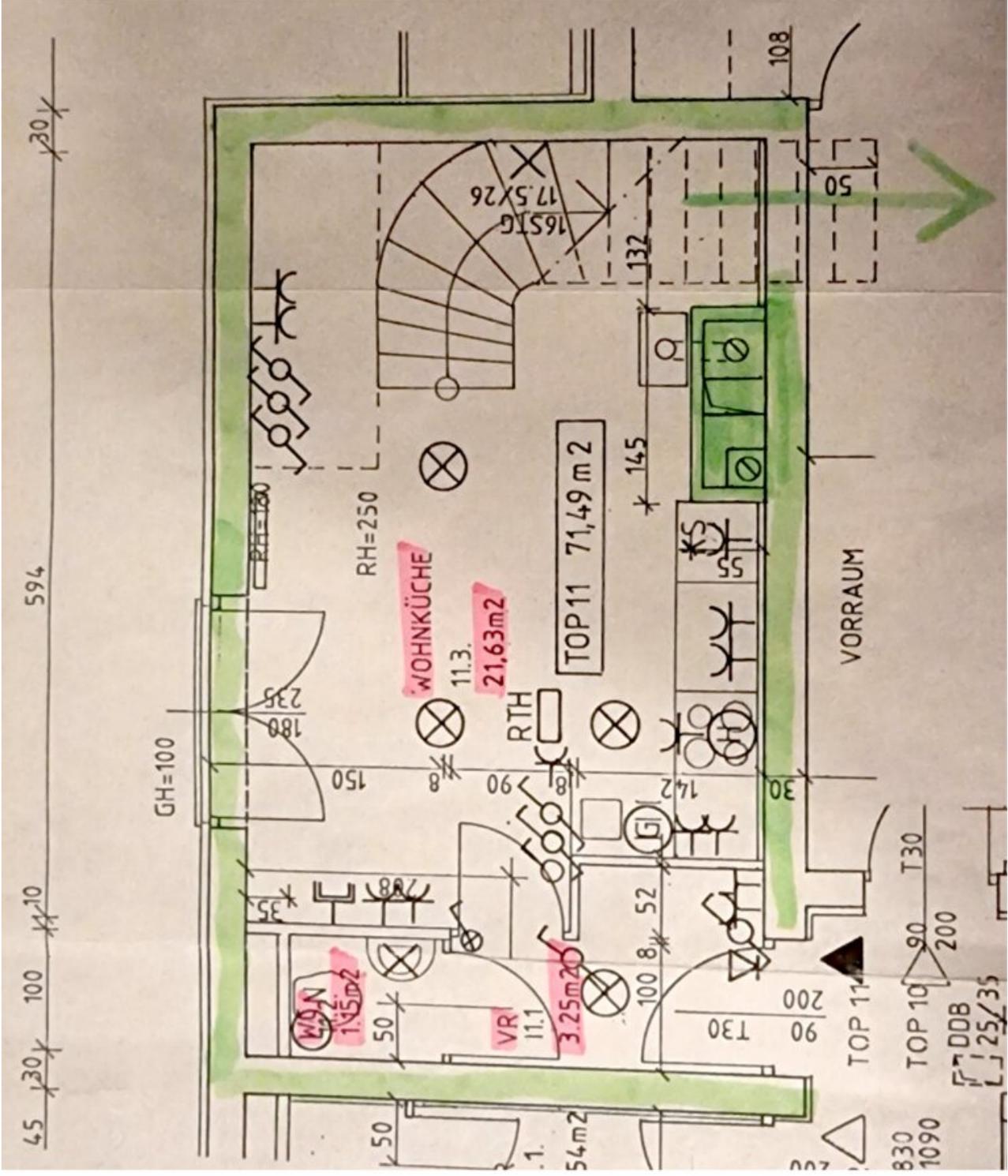


Badezimmer inkl. WC u. Waschmaschinenanschluss

IMMOKÖNIG.AT



Stiegenabgang zu Küche





# Objektbeschreibung

## Herrliche Maisonette-Eigentumswohnung im 12. Wiener Bezirk direkt angrenzend an Franz-Hübel-Park und Hetzendorfer Park

Die wichtigsten Details der Wohnung auf einen Blick:

- **Lage:** 12. Bezirk, Wien (Meidling) - idyllische Lage, direkt am Park
- **Wohnungstyp:** Helle 2-Zimmer-Wohnung: Maisonette
- **Baujahr:** 1997
- **Wohnfläche:** 71,49 m<sup>2</sup>
- Wohn-Essküche, Vorraum und Toilette im ersten Dachgeschoss,  
offener Wohn- oder Schlafraum (Zimmer 1) mit kleinem Balkon + Kleiderraum + 1  
Schlafzimmer (Zimmer 2) und Badezimmer mit Badewanne und Toilette im zweiten  
Dachgeschoss mit herrlicher kleiner Terrasse
- **Kaufpreis:** 349.000,00 € inkl. Tiefgaragenplatz
- **Zielgruppe:** Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien
- **Highlights:**
  - kleiner Balkon 2,4 m<sup>2</sup> und kleine Terrasse ca. 5,5 m<sup>2</sup>
  - inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz, inkl. 1 Kellerabteil
  - Etagenheizung (Gas Kombitherme - eigener Zähler)
  - Personenaufzug
  - Bad mit Fenster und Badewanne u. 2. WC
  - Separates WC
  - Kleiderraum
  - herrlicher Ausblick

- allgem. versperrter Fahrradabstellraum

- **Infrastruktur:**

- Exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn, Bahnhof)
- Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien in unmittelbarer Nähe

Hier haben Sie Wohnkomfort mit hervorragender Lebensqualität in einem der attraktivsten Viertel Wiens!

**Das dazugehörige Video der Wohnung sowie weitere Fotos finden Sie direkt im Expose!**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie Ihr neues Zuhause aussieht!

**Exklusivvertrag** - weitere Infos & Details gerne im Expose, welches Sie nach schriftlicher Anfrage gerne erhalten!

Bitte beachten: Aufgrund der Nachweispflicht zum Abgeber: Anfragen bitte mit vollständiger Adresse und Telefonnummer!

**IMMOKÖNIG.AT - Ihr Partner für Immobilienvermittlungen!**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Satz- und Druckfehler, Irrtümer vorbehalten!

Alle Angaben ohne Gewähr!

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 <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap