

**richtig gute 3 Zimmerwohnung neben U1, auch Anlage
geeignet**



Objektnummer: 11036

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hasenöhrstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,02 m ²
Nutzfläche:	65,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	14,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 177,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	239.660,00 €
Betriebskosten:	267,00 €

Ihr Ansprechpartner



Brigitte Müller

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH
Münichreiterstraße 46, Tür 5
1130 Wien

T +43 1 877 867 010
H +43 676 458 00 84
F +43 1 877 867 050

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





mag. báuml & partner
immobilienhandel gmbh



mag. báuml & partner
immobilienhandel gmbh



mag. báuml & partner
immobilienhandel gmbh

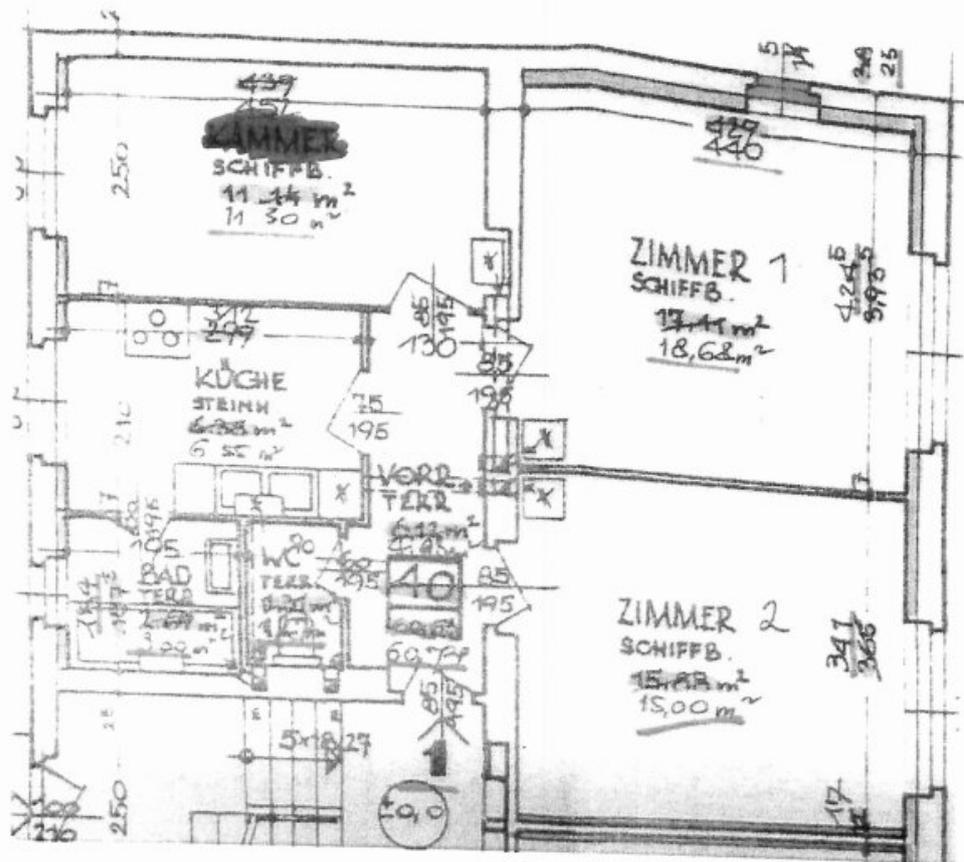








mag. bäuml & partner
www.baerbaum.at



Grundriss der Wohnung

Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- Wohnfläche: 60,73 m²
- 1. Halbstock
- Baujahr 1956
- 3 zentrale Zimmer
- WC getrennt mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Wanne und Fenster (neu verflies)et
- Küche ebenfalls neuwertig, mit Fenster
- Zimmer mit Parkettböden
- neue Fenster und Blick ins GRÜNE samt Aussenrollos
- Gasetagen Heizung, Vaillant
- ca. 14 m² Kellerabteil, trocken mit Strom.
- **Kosten/Monat: 267,- (Betriebskosten, Wasser, MwSt. und Reparaturrücklage)**
- **KAUFPREIS: € 239.660,- (VB), € 3.863,-/m²**

Lage:

Diese 3-Zimmerwohnung befindet sich in einer grünen und ruhigen Wohnanlage. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz könnte besser nicht sein, sie liegt nur 100m von der U1 Haltestelle Neulaa entfernt, mit der U1 kommen sie von Neulaa aus nach einer Station zum Kurpark Oberlaa mit seinen vielfältigen Angebot an Freizeit und Kulinarik (Therme Oberlaa.....). In die Gegenrichtung erreichen sie nach nur einer Station das Einkaufszentrum bei der Alaudagasse (BillaPlus, Hofer, Bipa und 40 weitere Shops). Sollten sie Busverbindungen bevorzugen, 16A, 17A, 67A, 67B und N17 sind ebenfalls nur 200m von ihrer Wohnung entfernt.

Beschreibung:

Die Wohnung liegt in einer Wohnanlage, die nur von Gartenflächen umgeben ist und diese parkartigen Aussenflächen können und werden von allen Bewohnern genutzt.

Man betritt die Wohnung durch ein zentrales Vorzimmer, rechts ist ein Schlafzimmer, anschliessend das Wohnzimmer mit und einem grossen Panoramafenster und Blick in den Garten. Das 3. Zimmer, (zweites Schlafzimmer oder Gästzimmer, Büro) hat ebenfalls einen Blick ins Grüne. Die Küche ist modern eingerichtet, mit Fenster und daran anschliessend ein vor einem Jahr erneuertes, gefliestes Bad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster. Das WC ist getrennt und verfügt über ein Handwaschbecken.

Die Böden sind alle Parkett, die vielleicht irgend wann neu geschliffen werden sollten, es wird mit einer Gas-Etagenheizung (Vaillant) geheizt. Die Fenster mit Aussenrolls sind ebenfalls relativ neu. Das zugeordnete Kellerabteil misst ca. 14 m² ist trocken mit Regalen und Fenster.

Diese hübsche Wohnung ist auf Grund des Baujahres auch gut zur Vermietung geeignet und sie ist sofort verfügbar.

Kaufpreis: € 239.660,- (VB)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <2.250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap