

**richtig gute 3 Zimmerwohnung neben U1, auch als
Wertanlage geeignet**



Objektnummer: 11050

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

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
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	267,00 €

Ihr Ansprechpartner



Erwin Barborik

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

T +43187786735
H +436605778490

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



mag. bäuml & partner
immobilienhandel gmbh

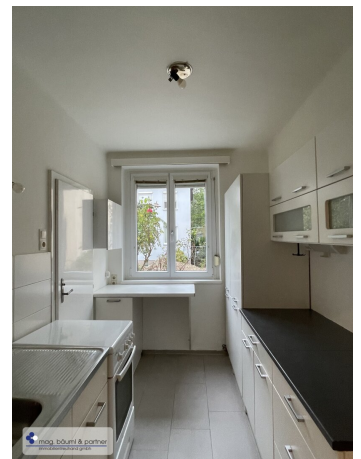


mag. bäuml & partner
immobilienhandel gmbh

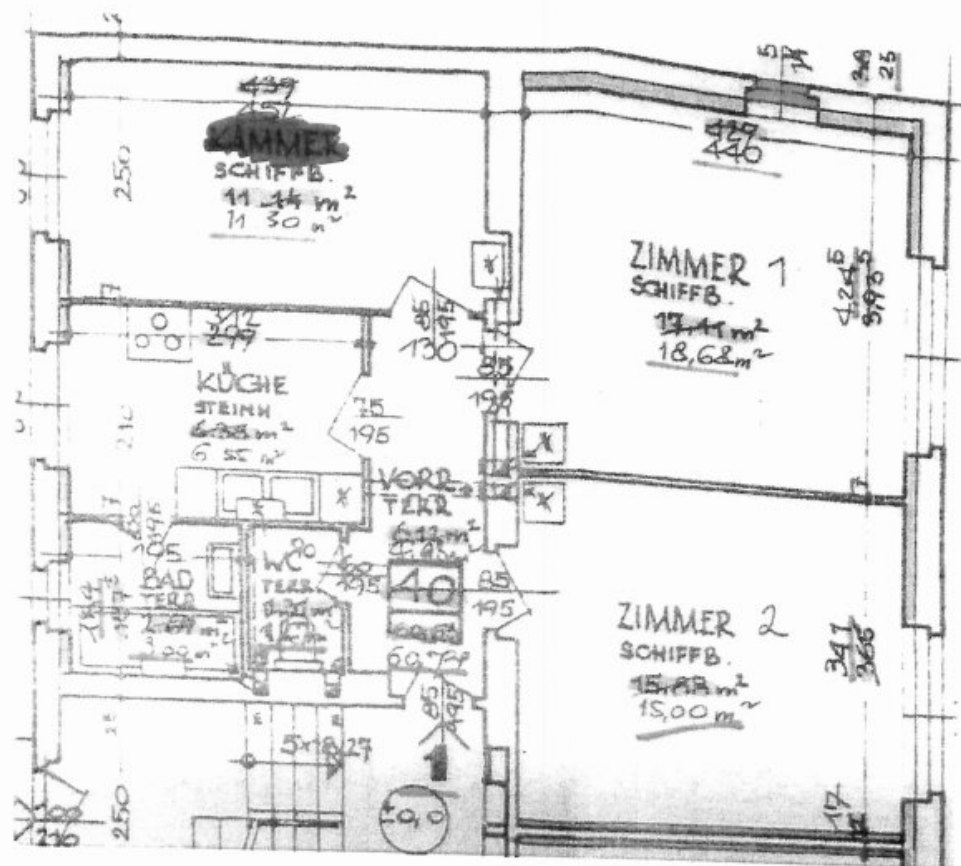


mag. bäuml & partner
immobilienhandel gmbh









Grundriss der Wohnung



mag. bäuml & partner
immobilienrehand gmbh

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)
- 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: € 229.000,- (VB),**

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 50m von der U1 Haltestelle Neulaa entfernt, mit U1 kommen Sie von hier aus nach einer Station zum Kurpark Oberlaa mit seinen vielfältigen Angeboten an Freizeit und Kulinarik (Therme Oberlaa.....). In die Gegenrichtung erreichen sie nach einer Station das Einkaufszentrum bei der Alaudagasse (Billa Plus, Hofer, Bipa, Bank 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 im Halbstock und gelangt in ein zentrales Vorzimmer, rechtsseitig davon ist ein Schlafzimmer, anschliessend das Wohnzimmer mit und einem großen Panoramafenster (Gartenblick). Das 3. Zimmer, (zweites Schlafzimmer, Gästezimmer, 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 davon getrennt und verfügt über ein Handwaschbecken.

Die Böden sind alle aus Parkett die, vielleicht irgendwann geschliffen werden sollten, es wird mit einer Gas-Etagenheizung (Vaillant) geheizt. Die Fenster mit Außenrollläden sind neu. Das zugeordnete Kellerabteil misst ca. 14 m², ist trocken mit Regalen und einem Fenster zur Belüftung ausgestattet.

Diese hübsche Wohnung ist auf Grund des Baujahres auch gut zur Vermietung geeignet.

Kaufpreis: € 229.000,- (VB)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap