

## Charmante Altbauwohnung in Meidling – 3. Stock ohne Lift



**Objektnummer: 7171**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 200,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,99
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	262,45 €
<b>USt.:</b>	26,25 €

## Ihr Ansprechpartner



### Sabrina Ritter

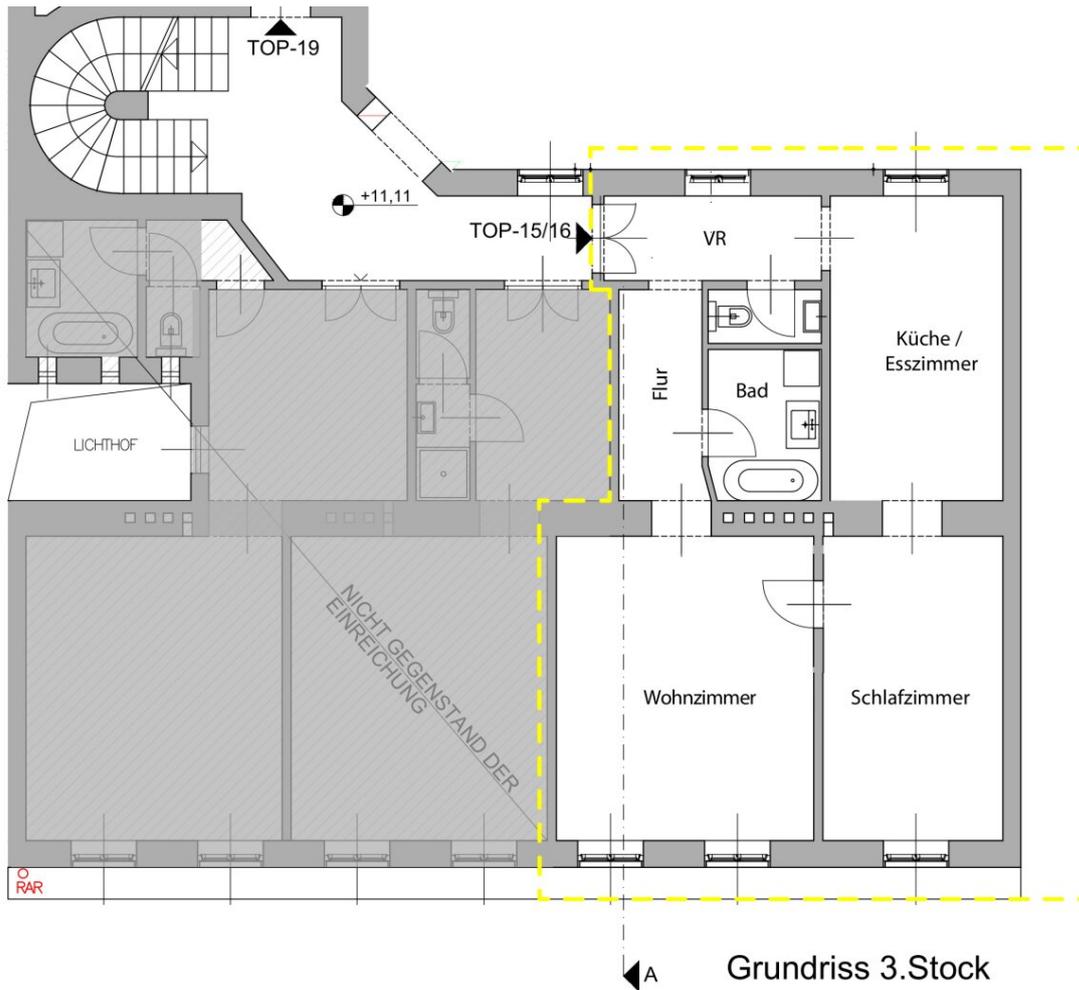
Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-20  
H +43 677 62040148

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













## Objektbeschreibung

### Charmante Altbauwohnung in Meidling – 3. Stock ohne Lift

In einem klassischen Wiener Altbau im 12. Bezirk befindet sich diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss (ohne Lift). Die Wohnung besticht durch ihren zeitlosen Altbaucharme, eine praktische Raumaufteilung und ein gepflegtes Wohnumfeld.

Die ca. 69,70 m<sup>2</sup> große Wohnung gliedert sich in eine separate Küche mit angrenzendem Essbereich, ein großzügiges Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen zentral gelegenen Vorraum.

Der aktuelle Stand der Reparaturrücklage beträgt etwa EUR 6.700,-.

### Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Wien-Meidling. Die Umgebung bietet sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Meidlinger Markt und die Meidlinger Hauptstraße sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Linie U6 (Niederhofstraße oder Bahnhof Meidling), diverse Bus- und Straßenbahnlinien sowie der Bahnhof Wien Meidling mit Anschluss an den Fernverkehr und die S-Bahn sorgen für eine hervorragende Erreichbarkeit innerhalb Wiens und darüber hinaus.

### Besonderheiten

- Klassischer Wiener Altbau
- Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit moderner Dusche und WM-Anschluss
- Separates WC

- Sehr gute Infrastruktur und öffentliche Anbindung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.