

HOFGRÜNRUHELAGE - TRAUMHAFTE 2-ZIMMER-WOHNUNG IN TOPZUSTAND!



Objektnummer: 2017545

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,62 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,08 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	93,44 €
USt.:	11,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

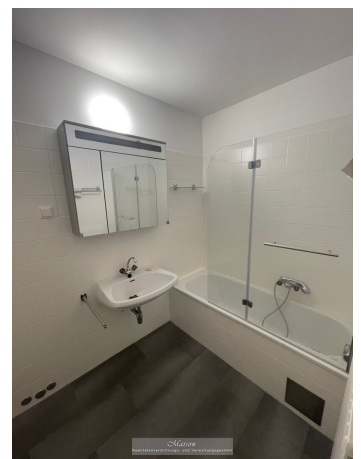
Ihr Ansprechpartner



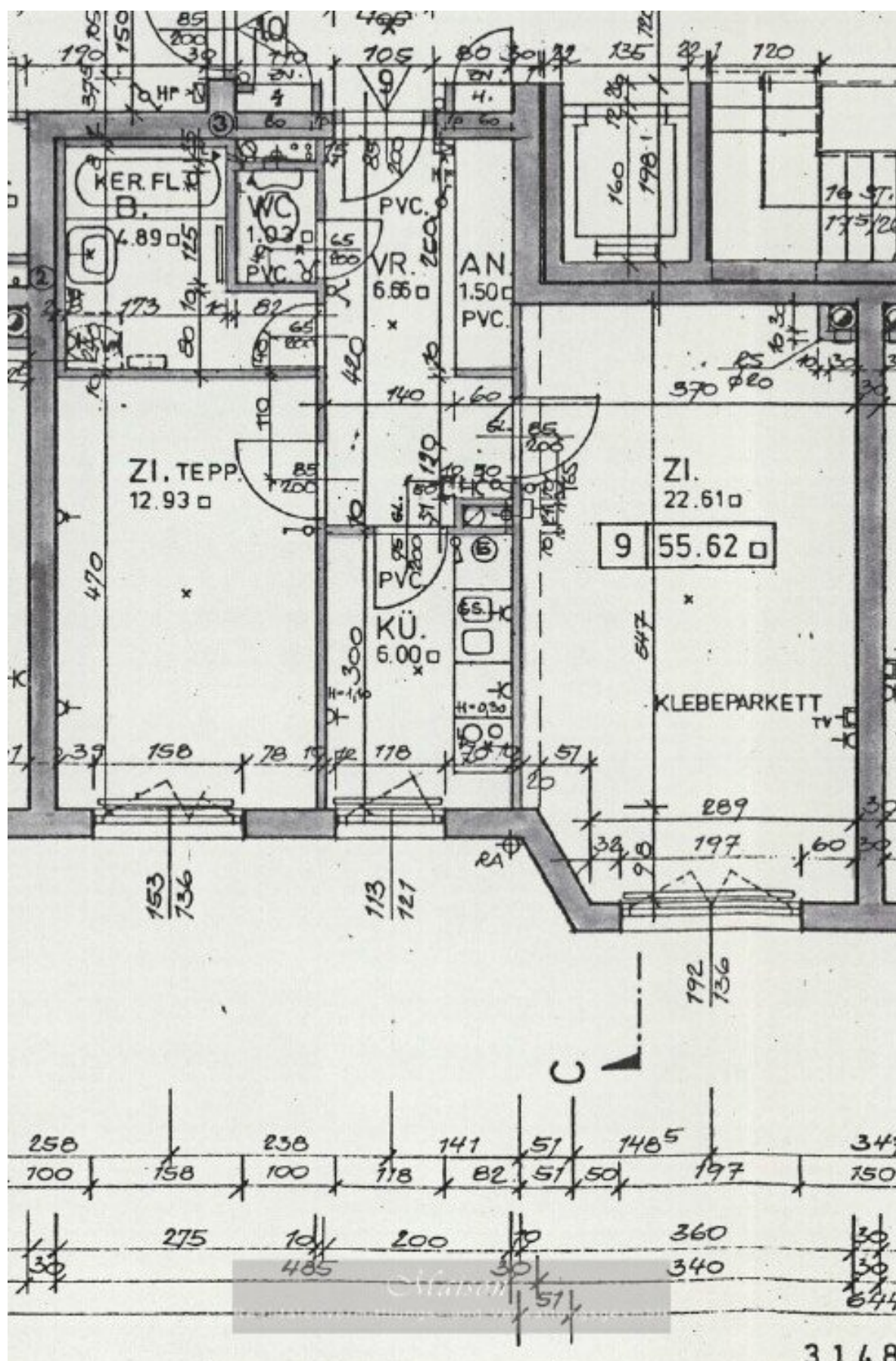
Leopold Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.
Seidlgasse 30/7A









Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen von Wien! Diese gepflegte Etagenwohnung in der begehrten Lage des 16. Bezirk ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Mit einer großzügigen Fläche von 55,62 m² bietet diese Wohnung Platz für individuelles Wohnen und kreative Gestaltung. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses, das über einen modernen Personenaufzug verfügt, sodass Sie bequem in Ihr neues Heim gelangen.

Das Herzstück der Wohnung sind die zwei zentral begehbaren hellen, einladenden Zimmer, die als Wohn- und Schlafzimmer genutzt werden. Genießen Sie den herrlichen Ausblick ins hofseitige Grüne, der Ihnen ein Gefühl von Ruhe und Erholung vermittelt, während Sie gleichzeitig in der pulsierenden Stadt leben. Die Kombination aus Fliesen und Parkett sorgt für eine harmonische Atmosphäre und verleiht der Wohnung einen modernen Charakter.

Die Einbauküche (Herd, Kühl-/Gefrierkombi, Geschirrspüler, Radio) ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll und bietet Ihnen ausreichend Platz, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Ein Badezimmer mit Badewanne und Duschwand sowie Waschmaschinenanschluss lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein. Zudem ist die Wohnung mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Kosten für Fernwärme betragen ca. 92,-.

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Rücklage, Lift und Steuer belaufen sich auf 197,91.

2024 wurde die Wohnung komplett saniert und präsentiert sich daher in einen absoluten Topzustand.

Der Kaufpreis von 229.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition, sei es für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser charmanten Immobilie begeistern und entdecken Sie, wie es ist, in einer der lebenswertesten Städte Europas zu wohnen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap