

UNO CITY & ALTE DONAU: Großzügig geschnittene 2-Zimmer Wohnung nahe des Gänsehäufels



Objektnummer: 1637

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schiffmühlenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Gesamtfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	142,27 €
USt.:	16,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.





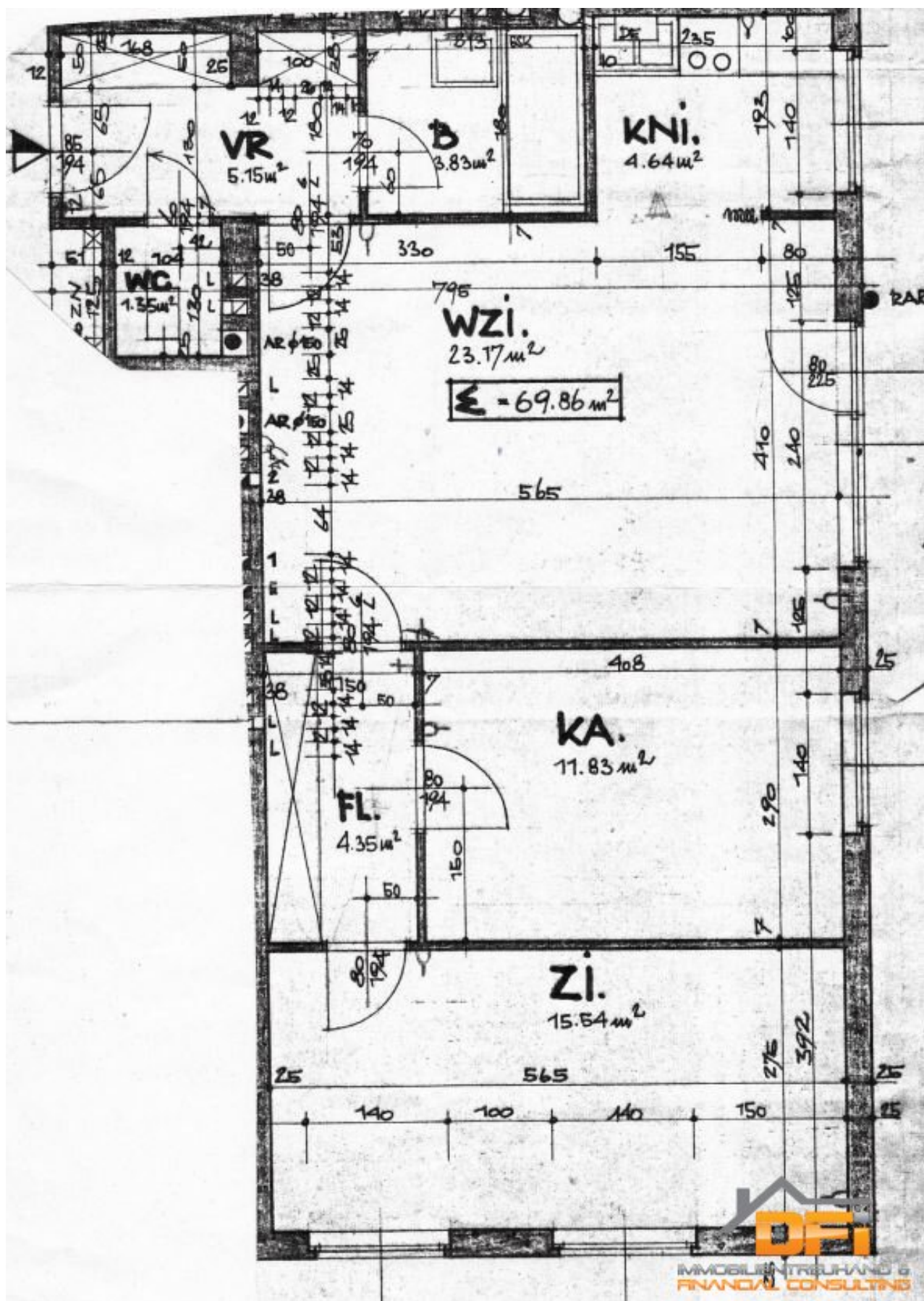












Objektbeschreibung

DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum Ankauf an:

Gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung in gepflegter Anlage direkt beim Gänsehäufel

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau aus 1969** im **2. Stock mit Lift**, liegt direkt im Herzen von Kaisermühlen und bietet auf **rd. 70m² Wohnfläche** alles was das Herz begehrt.

Grundriss:

Vorraum/Gang, großes Wohnzimmer mit angrenzender Küche, Badezimmer mit Wanne, separates WC mit Handwaschbecken, 1 Schlafzimmer

Der im Expose ersichtliche Plan zeigt die ursprüngliche Raumaufteilung; die Wand zwischen Wohnzimmer und Kabinett wurde entfernt und das Wohnzimmer vergrößert.

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

Vorzimmer: Die Wohnung wird durch eine klassische Eingangstür betreten und bietet **ausreichend Platz** für eine Garderobe, einen Schuhschrank oder einen Wandverbau, in dem auch eine Waschmaschine untergebracht ist.

Wohnzimmer mit angrenzender Küche: Dieser Bereich ist mit knapp 40m² sehr großzügig geschnitten und bietet genug Platz für einen **Wohn- und auch Essbereich**. Die **Küche** ist **voll ausgestattet** und mit allen notwendigen Einbaugeräten bestückt.

Schlafzimmer: Dieses Zimmer hat eine gute Größe und wurde sogar insofern abgeteilt, als dass man eine kleine begehbbare Garderobe im hinteren Bereich geschaffen hat.

Badezimmer: Das **Bad** ist klassisch ausgeführt und verfügt über eine **Badewanne**.

WC: Die Toilette ist **separat begehbar** und verfügt über eine Handwaschbecken.

Die gesamte Wohnung wird mit einer **Gasetagenheizung** geheizt und versorgt die Räume in der kalten Jahreszeit mit ausreichend Wärme.

Ein **Kellerabteil** ist selbstverständlich auch in diesem Angebot inkludiert und **rd. 2m²** groß.

Nutzen Sie die Möglichkeit des virtuellen Rundgangs! -
Unter <https://my.matterport.com/show/?m=iq86dGqchfQ> haben Sie die Möglichkeit die Wohnung bereits jetzt zu besichtigen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die **öffentliche Anbindung** ist als **sehr gut** zu bezeichnen:

U1 - Kaisermühlen: rd. 5 Busstationen entfernt

Buslinien 92A und 92B: rd. 3 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung jederzeit gerne unter office@dfi.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap