

Ruhelage – 6 Min zur U4 – Top Infrastruktur – Anleger & Eigennutzer – Tiefgaragen Stellplatz



Objektnummer: 8121

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,32 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	228.000,00 €
Betriebskosten:	107,63 €
USt.:	10,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

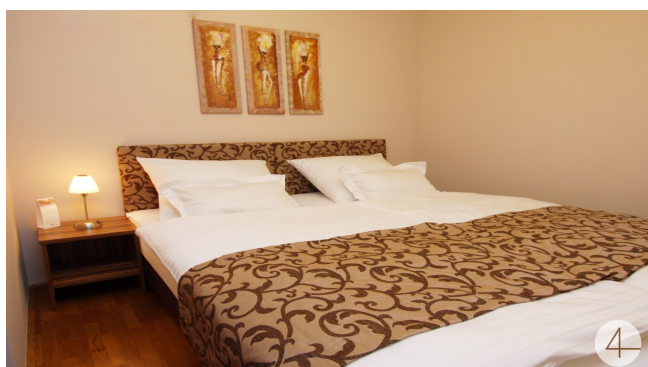


Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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







Objektbeschreibung

Diese exzellent gegliederte **1,5-Zimmer-Wohnung** bietet auf **42 m²** ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugt. Die offene Wohnküche schafft Weite, der separate Schlafbereich sorgt für Rückzug und Geborgenheit. Ein **eigener Tiefgaragenplatz**, ein Kellerabteil sowie **zahlreiche Annehmlichkeiten** im Haus garantieren höchsten Komfort. Und all das in einer Lage, die **urbanen Puls** und **nachhaltige Wertstabilität** harmonisch vereint.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 42m² lt. Plan + Kellerabteil
- Vorraum 4,48m²
- Wohnküche 30,84m²
- Badezimmer mit Dusche und WC 5,58m²
- Schrankraum 7,54m²
- Parkettboden
- Fernwärme
- Video Gegensprechanlage
- vollausgestattet Küche
- Tiefgaragenstellplatz

Öffentliche Verkehrsanbindungen

290 m zur Straßenbahn 49/52 - "Linzer Straße/Lützowgasse"

350 m zu den Buslinien 51A - "Hanusch-Krankenhaus"

600 m zur Straßenbahn 49 - "Lyeserstraße"

1 km zur S-Bahn S45 - "Breitensee"

1,4 km zur U3 - "Hütteldorfer Straße" oder 6 Minuten mit der Straßenbahn 49

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage des 14. Bezirks und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie das Hanusch-Krankenhaus sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Nahversorger und Freizeitangebote liegen ebenfalls im direkten Umfeld. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr macht den Standort besonders attraktiv.

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 107,63

Reparaturrücklagen € 41,25

monatl. Gesamt € 159,64 inkl. Ust.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt **€ 228.000,--**.

Ein **Tiefgaragenstellplatz ist verpflichtend** zusätzlich zum Preis von **€ 28.000,--** zu erwerben.

Nutzwertgutachten wird nachgereicht

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.