

**Traumlage | Viel Platz | Top-Preis-Leistung**



**Objektnummer: 6525**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	99,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,44 €
<b>USt.:</b>	16,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

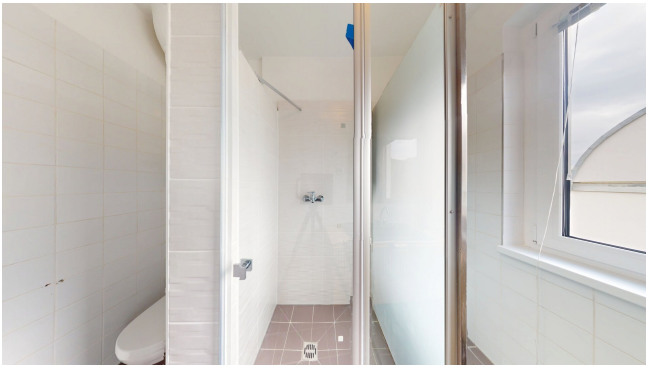
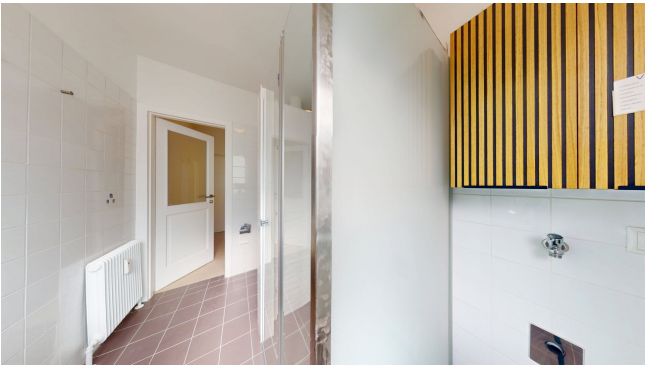


**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

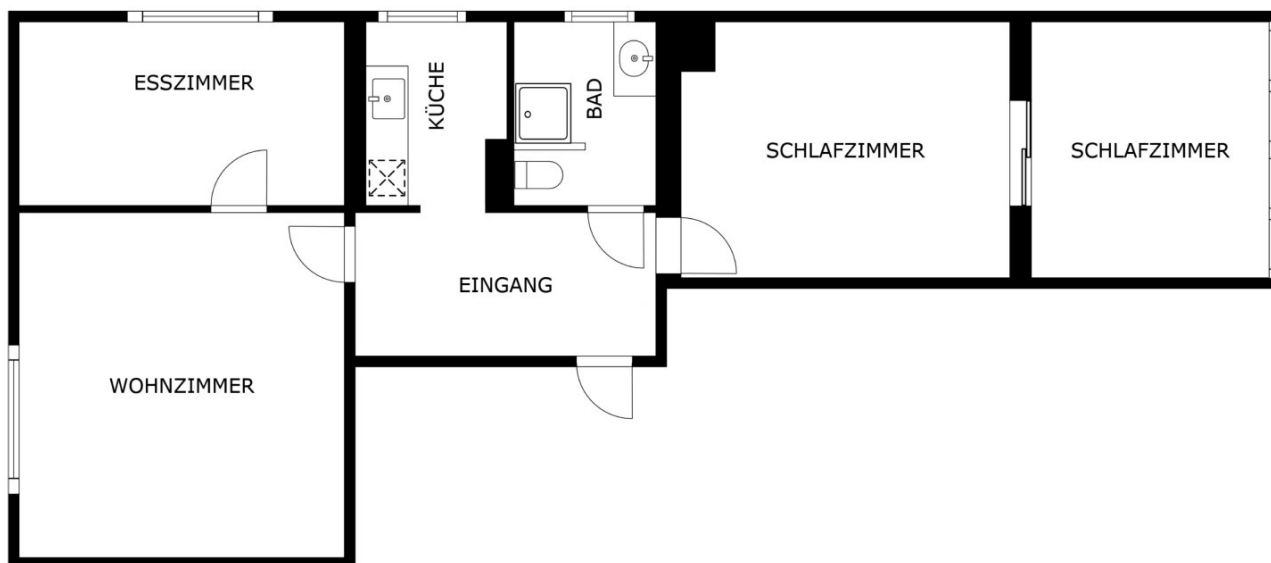












STOCKWER

ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich vor allem für Paare oder Familien, die auf grosszügiger Fläche in einem der beliebtesten Grätzln von Wien zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis wohnen wollen.

### LAGE

**Hervorragender Freizeitwert** - Die Wohnung befindet sich in Obersievering, einem der wohl beliebtesten Grätzln von Wien, in der Nähe von wunderschönen Parks und Freizeitgebieten. Die Heurigenegend Neustift am Walde ist in wenigen Minuten erreichbar. Trotz dieser Lage mitten in einem Freizeitgebiet besteht gute öffentliche Anbindung und Nahversorgung.

### OBJEKTbeschreibung:

**Viel Platz zu gutem Preis-Leistungs-Verhältnis** - die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, separate Küche, grossen Vorraum, Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluß und eine verbaute grosszügige Loggia. Die Wohnung wurde gut passend zum Stil der Wohnhausanlage effizient und kostengünstig mit praktischen, langlebigen Materialien renoviert.

### AUSSTATTUNG:

**Wohlempfinden** - Sehr helle, grosszügige Wohnung mit wunderschönem Blick. Durch die große verbaute Loggia fühlt sich die Wohnung eher wie eine 4 Zimmer-Wohnung an. Sehr strapazierfähige Materialien mit Fliesen in Vorraum, Küche und Bad und Laminaten in den Wohnräumen und der Loggia. Der Wohnung ist natürlich ein Kellerabteil zugeordnet.

### SONSTIGES:

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die hervorragende Lage, die Entwicklung des Grätzls, die gute Anbindung sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnung nach eigenem Geschmack das Potential, sich eine wirklich grosszügige Wohnung in einer der beliebtesten Gegenden von Wien zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis zu schaffen.

Da die Wohnhausanlage nur über 3 Stockwerke verfügt, gibt es im Haus keinen Lift.

Heizung und Warmwasser werden mit den Betriebskosten vorgeschrieben und betragen derzeit €109,67 und € 43,09 inklusive USt pro Monat. Der auf die Wohnung entfallende Darlehensanteil wird von den derzeitigen Eigentümern vor Verkauf abgedeckt.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap