

**Perfekte, bezugsfertige Familienwohnung in absoluter
Ruhelage – nur wenige Minuten zur U3 Kendlerstraße**



Objektnummer: 17234

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,20 m²
Nutzfläche:	105,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	48,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,27
Kaufpreis:	460.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hannes Engel

engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75
1140 Wien

T +43 1 888 74 22









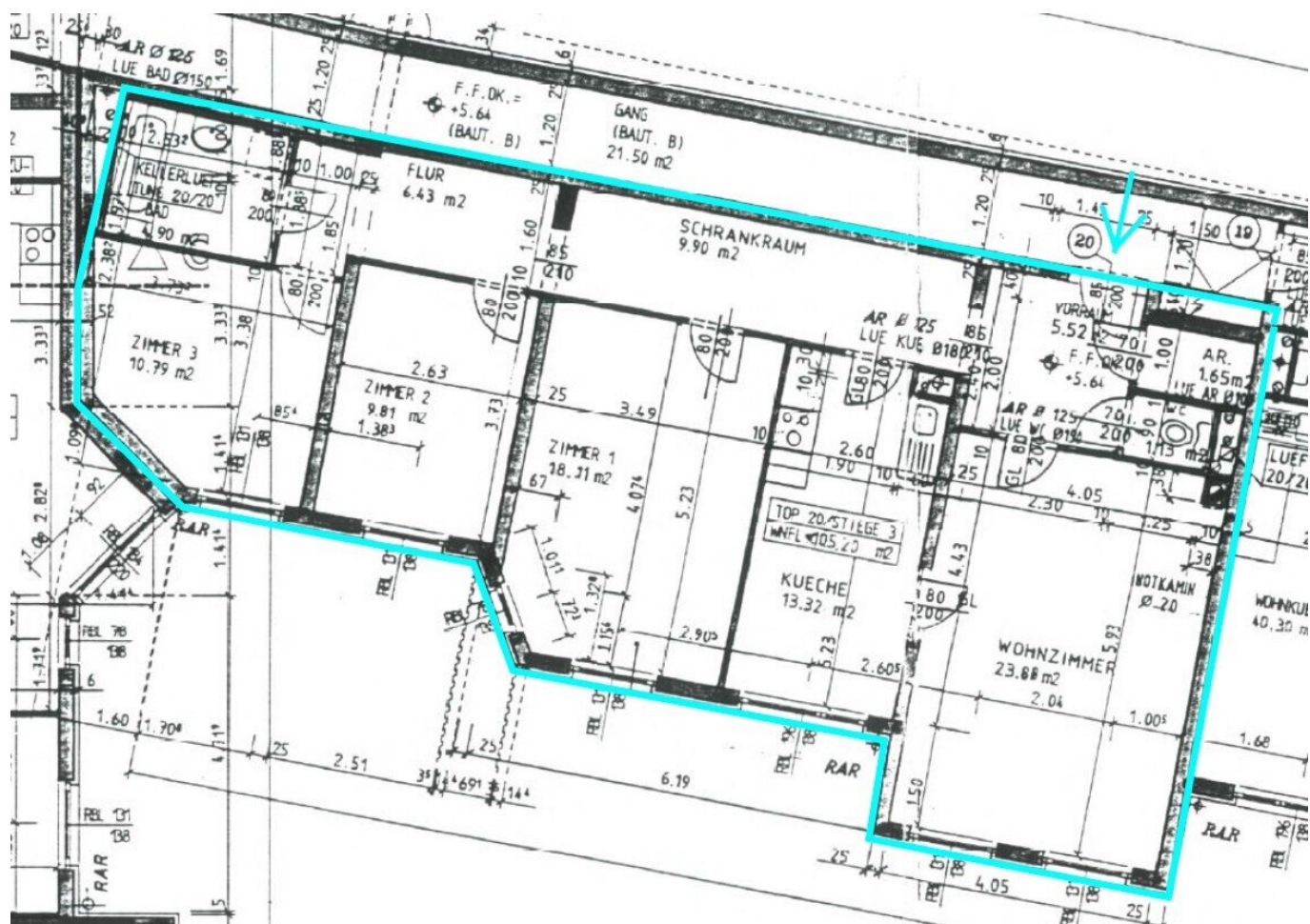












Objektbeschreibung

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über unser Angebot zu verschaffen.

Perfekte, bezugsfertige Familienwohnung in absoluter Ruhelage – nur wenige Minuten zur U3 Kendlerstraße

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **gesuchten, ruhigen Wohnlage des 14. Bezirks** und bietet eine perfekte Kombination aus Erholung, guter Infrastruktur und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung. Die U3-Station **Kendlerstraße** ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Im unmittelbaren Umfeld finden sich zahlreiche Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Für Freizeit und Erholung stehen mehrere Grün- und Parkanlagen in erreichbarer Distanz zur Verfügung (Steinhofgründe, Schlosspark Schönbrunn) – ideal für Familien, Sportbegeisterte oder alle, die Wert auf ein ausgewogenes Wohnumfeld legen.

Auch Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen liegen in komfortabler Distanz, was die Lage zu einem besonders attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien macht.

Diese tolle Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **kein direktes Gegenüber**
- **absolute Ruhelage**
- **tolle Raumanordnung**
- **alle Räume zentral begehbar**
- **Wohnraum, Küche, Bad, WC, Abstellraum + 3 Zimmer** (ideal als Schlafzimmer,

Kinderzimmer oder Arbeitszimmer)

- **neuer massiver Fischgrätparkett**
- **sehr guter, sofort bezugsfertiger Zustand**
- **niedrige monatliche Betriebskosten**
- **gepflegtes, ordentlich instandgehaltenes Haus**

Bitte beachten Sie:

Die Wohnung wird mit einem Garagenplatz im Wert von EUR 20.000.- verkauft - der Gesamtpreis beläuft sich somit auf EUR 480.000.-

Die Wohnung wird - bis auf Badezimmer und Gang/Vorraum - unmöbliert übergeben.

Die weiteren Bilder stellen Möblierungsbeispiele dar.

die Wohnung kann kurzfristig bezogen werden.

Besichtigungstermine sind ab sofort möglich.

Bitte kontaktieren Sie mich für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Herr **Mag. Hannes Engel**

Bitte kontaktieren Sie mich unter **0664 - 42 52 062** oder he@engelreal.at

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über unser Angebot zu verschaffen.

engelreal.at

Courtagepassus:

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap