

## **GEPFLEGETE WOHNUNG MIT BALKON IN TRAUMHAFTER INNENHOFLAGE**



**Objektnummer: 2353**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1967                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 64,59 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Keller:                       | 13,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | F 222,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,60                            |
| Kaufpreis:                    | 220.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 159,62 €                          |
| USt.:                         | 15,96 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

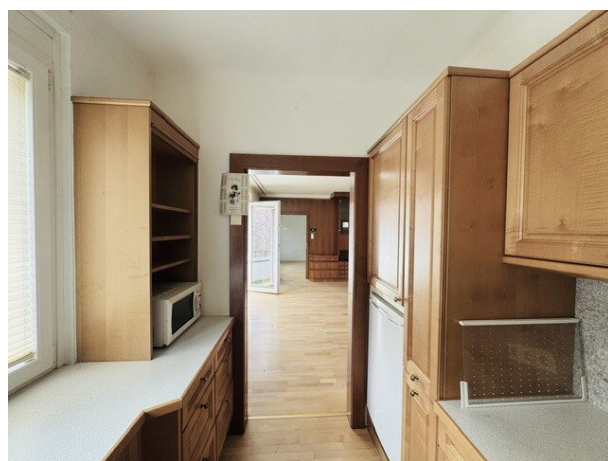
**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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





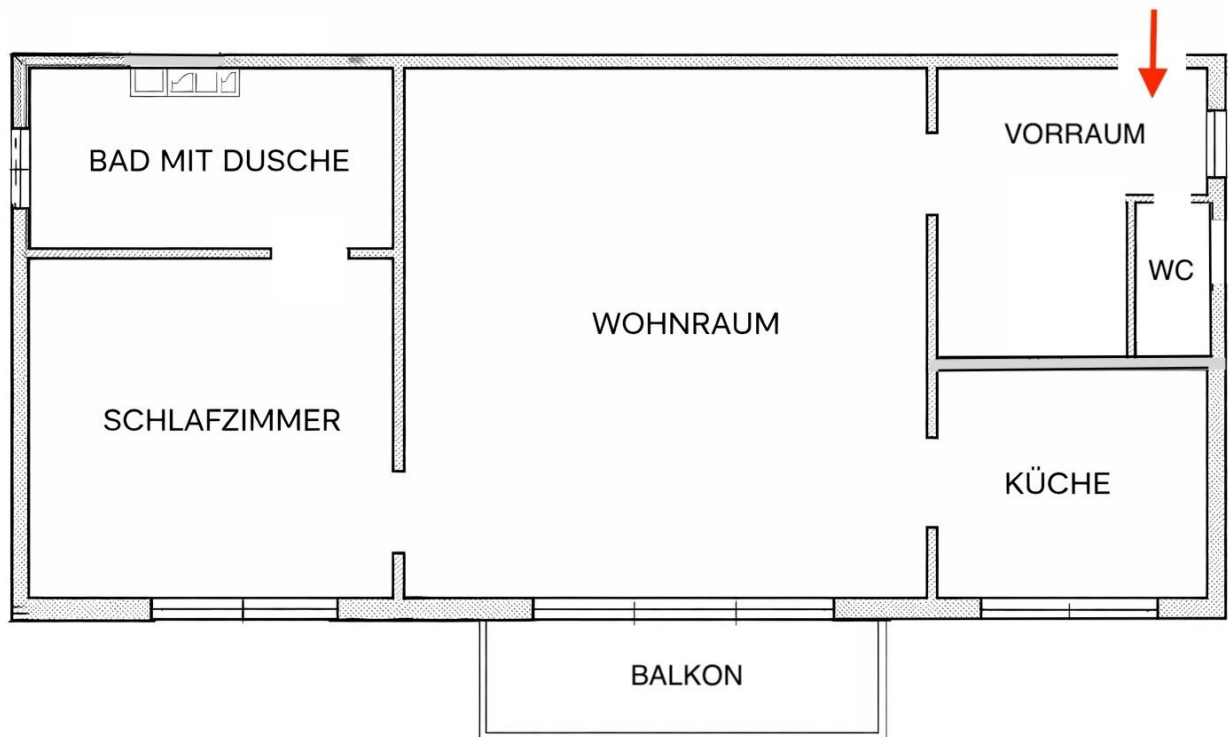












Garten

PLANSKIZZE

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 2. Stock ohne Lift (=oberste Etage). Ruhige Innenhoflage mit schönem Grünblick und einem Balkon mit angenehmer Nachmittagssonne.

Der gut geschnittene Grundriss bietet ein großzügiges, helles Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer sowie eine funktionale Küche und ein Badezimmer. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und viel Tageslicht.

### RAUMAUFTEILUNG:

- VORRAUM
- WOHNRAUM MIT AUSGANG AUF DEN BALKON
- KÜCHE
- SCHLAFZIMMER
- BAD MIT DUSCHE UND FENSTER
- WC MIT FENSTER
- KELLERABTEIL

### AUSSTATTUNG:

- GASETAGENHEIZUNG
- KLIMAANLAGE
- PARKETT UND FLIESEN

- EINBAUKÜCHE
- TEILMÖBLIERT/EINBAUSCHRÄNKE
- KELLERABTEIL
- WASCHKÜCHE
- FAHRRADRAUM
- GEMEINSCHAFTSGARTEN

#### **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken und Gastronomiebetriebe befinden sich in fußläufiger Umgebung. Zudem bieten nahegelegene Grünflächen und Erholungsgebiete ideale Möglichkeiten für Freizeit und Sport.

#### **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:**

Direkt vor dem Haus befinden sich Straßenbahn- und Busstationen mit schneller Verbindung in Richtung Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten:

- Straßenbahnlinien **49** und **52** (Richtung Ringstraße / Innenstadt)
- Buslinien **47A**, **50A** und **50B**
- U4 Ober St.-Veit (fußläufig in 9 Minuten erreichbar)
- U3 Hütteldorfer Straße (mit der Straßenbahnlinie 49 in 15 Minuten erreichbar)

Damit ist sowohl das Stadtzentrum als auch der Wiener Westen bequem und schnell erreichbar.

## **RESÜMEE:**

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger:innen, die eine **ruhige Wohnlage mit Grünblick** und gleichzeitig **ausgezeichneter öffentlicher Anbindung** schätzen.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap