

Familienwohnung mit 5 Zimmern , in gepflegter ruhiger Anlage im Grünen



Objektnummer: 11138

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,38 m²
Nutzfläche:	113,58 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	212,00 €
Heizkosten:	199,52 €
Sonstige Kosten:	111,76 €

Ihr Ansprechpartner



Brigitte Müller

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH
Münichreiterstraße 46, Tür 5
1130 Wien

T +43 1 877 867 010
H +43 676 458 00 84
F +43 1 877 867 050

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

















Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- 1. Stock
- 103,38 m² Wohnfläche
- 10,20 m² Balkon mit Blick ins Grüne und WASSERANSCHLUSS
- 5 Zimmer, zentralbegehrbar
- SEHR GUTE EINTEILUNG
- Küche mit Fenster
- WC mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchrockner
- Parkettböden,
- neue Elektrik
- Hauszentralheizung
- Abstellraum
- grosser trockener Keller mit Stromanschluss - Hobbykeller

- Gartennutzung in gepflegter, schöner Anlage
- **Kaufpreis: € 380.000,- (entspricht Euro 3.346 m²pro Nutzfläche)**

Lage:

Gegenüber vom beliebten Naherholungsgebiet Wienerberg, einer Grünoase mit Badeteich und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Strassenbahn Anbindung befindet sich vor der Türe und in naher Zukunft wird die öffentliche Verkehrsanbindung um die U-Bahn erweitert.

Aber auch all jene, die auf ihr Auto nicht verzichten können werden die hervorragende Erreichbarkeit eines hochleistungs Straßennetzes zu schätzen wissen.

Beschreibung:

Diese 103,38 m² große Wohnung liegt im 3. Teil einer feinen, kleinen supergut gepflegten und stets renovierten Wohnhausanlage am Ende der Zufahrtstraße (Sackgasse), komplett ruhig. Die Wohnung verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zu einem rund 500 m² großen Gemeinschaftsgarten, der eingezäunt und damit komplett **kindersicher** ist.

Über ein helles Stiegenhaus gelangt man in den ersten Stock, wo sich die Wohnung befindet. Ein geräumiges Vorzimmer mit Fenster und ausreichend Platz für eine Garderobe ist der erste Eindruck. Vom Vorzimmer zentralbegehrbar finden sie einen Vorrats/Abstellraum, ein WC mit Fenster und Handwaschbecken und die Küche mit durchplanter Möblierung. Geradezu überflüssig, zu erwähnen, dass die geräumige Küche ebenfalls ein Fenster mit Blick ins Grüne besitzt. Das Esszimmer ist dem Wohnzimmer vorgelagert und baulich davon getrennt. Das Wohnzimmer gross und modern, die anschließende überdachte Terrasse mit Ausblick in den gepflegten Garten, schafft eine Atmosphäre zum Wohlfühlen und den Tag ausklingen zulassen. Die 3 weiteren (Schlaf) Zimmer und das Bad befinden sich in einem eigenen abgetrennten Bereich der Wohnung, mit Blick ins Grüne und zentral zu begehen. Das Badezimmer mit Dusche ist wie bereits erwähnt im Bereich der Schlafräumen untergebracht.

Die Elektrik wurde 2025 erneuert, die Böden sind teils Parkett und Fliesen.

Es ist möglich die Wohnung sofort zu beziehen. Das große, trockene Kellerabteil der Wohnung befindet sich im Erdgeschoß des Gebäudes ebenso wie ein frei nutzbarer Tischtennisraum. Der Gemeinschaftsgarten ist gross und gepflegt. es ist genug Platz um zu Grillen. Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine kostengünstige Hauszentralheizung mit einem Akkonto von rund € 200,- im Monat.

Kaufpreis: € 380.000,-

Der Kaufpreis von 380.000,00 € macht diese attraktive Wohnung zu einer hervorragenden Investition in Ihre Zukunft und bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap