

**Topangebot! Morgensonne - perfekte, bezugsfertige Familien - Neubauwohnung in herrlicher Ruhelage – nur wenige Minuten zur U3 Kendlerstraße**



**Objektnummer: 17281**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	48,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,27
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Hannes Engel**

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuselberggasse 75  
1140 Wien

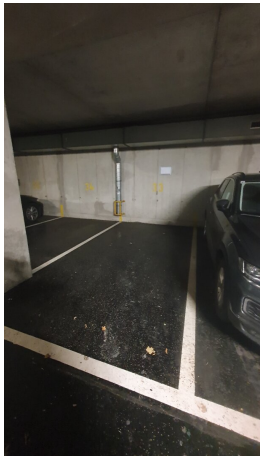
T +43 1 888 74 22

















## Objektbeschreibung

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

**Topangebot! Morgensonne - perfekte, bezugsfertige Familien - Neubauwohnung in herrlicher 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/Blick in den weitläufigen, begrünten Innenhof**
- **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 455.000.-*

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

*Die ersten 4 Innenaufnahmen sind Möblierungsbeispiele.*

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](mailto: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 Gesamtkaufpreises 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