

## **Wunderschöne 2 Zimmerwohnung in Top Lage und in den Innenhof**



**Objektnummer: 296**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 47,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,22
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,53 €
<b>USt.:</b>	10,05 €

## Ihr Ansprechpartner



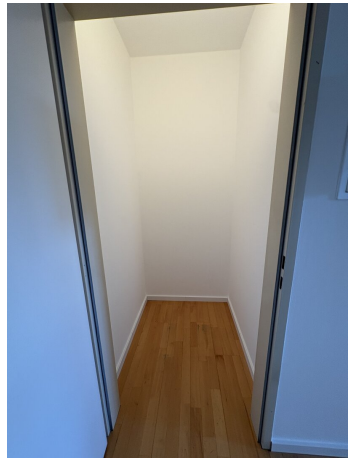
### Daniel Madile- Daschütz

Madile- Select Immobilien  
Seitenstettengasse 5/37  
1010 Wien

T 069917556634

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











Ein Projekt von

**CNQ**

&

**OBSIDIAN**

Dreyhausenstrasse 11-13  
1140 Wien

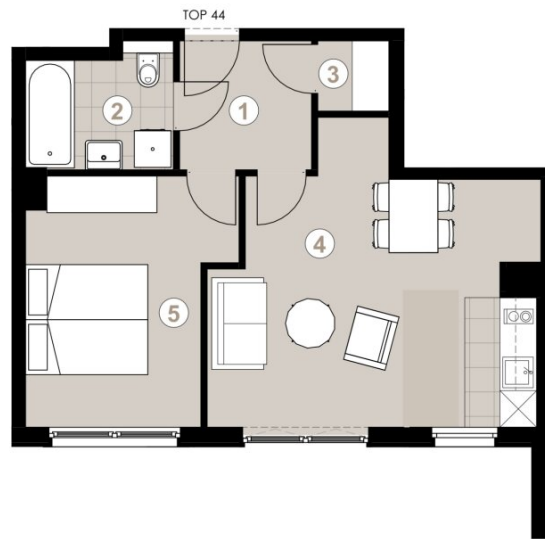
**Top 44 - 4.OG**

**Wohnnutzfläche ca. 45,00 m<sup>2</sup>**

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Abstellraum
- 4 Wohnzimmer
- 5 Zimmer
- 6 Küche

**Übersicht**

DREYHAUSENSTRASSE



0 1 2 3 4 5



RAUMHÖHE CA. 2,55 m

Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschliesslich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien.  
Sämtliche Masse sind Rohbaumasse. Planstand: Juli 2025

## Objektbeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung in der begehrten 14. Bezirk bietet Ihnen nicht nur ein behagliches Wohnambiente, sondern auch eine angenehme Umgebung mit Parks aber auch Einkaufsmöglichkeiten.

Mit einer Fläche von 45,00 m<sup>2</sup> ist diese Eigentumswohnung ideal für Singles oder Paare und Pendler.

Der offene Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet und schafft eine einladende Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Die gepflegte Ausstattung unterstreicht den Charme dieser Immobilie und lässt Ihnen Raum für individuelle Gestaltungsideen. Eine weitere Besonderheit ist der begehbare Kleiderschrank im separaten Schlafzimmer. Aufgrund des freien Mietzins, ist die Vermietbarkeit sehr gut. Somit ist ein Erwerb als Vorsorge eine weitere lukrative Möglichkeit.

Weiters besteht die Möglichkeit einen Garagenplatz im Haus um € 120 brutto monatlich zu mieten!

Das Haus wurde mit einem komplett neuen Heizkessel Brennwert ausgestattet welcher für behagliche Wärme sorgt. Die Fassade des Hauses wurde ebenfalls im letzten Jahr saniert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Schnellbahn Breitensee ist ca. 250m entfernt. In 350m erreichen Sie die 49er Straßenbahn welche Sie direkt ins Zentrum bringt. Sie erreichen schnell und bequem alle wichtigen Punkte der Stadt. Der nahegelegene Bahnhof bringt Sie in kürzester Zeit zu weiteren attraktiven Zielen in und um Wien.

Die Umgebung bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie stets gut versorgt sind. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, während Supermärkte und Bäckereien für eine einfache und stressfreie Haushaltsführung sorgen.

Weiters befindet sich in unmittelbarer Nähe der Matznerpark und die Sargfabrik. Zweiteres lädt nicht nur zum Essen ein sondern auch Kultur wird hier groß geschrieben. In der Sargfabrik gibt es laufend Veranstaltungen für Groß und Klein- vom Puppentheater bis zum Konzert- alles was das Herz begehrt.

Ein besonderes Highlight des Matzner Viertels ist der wöchentliche Matzner Markt. Hier werden jeden Donnerstag von 12- 19 Uhr Stände mit biologischen Köstlichkeiten, frischen Obst und Gemüse aufgebaut.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap