

## **Viel Fläche in Top-Haus zu Top-Preis**



**Objektnummer: 6703**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,50 €
<b>USt.:</b>	23,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.720,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

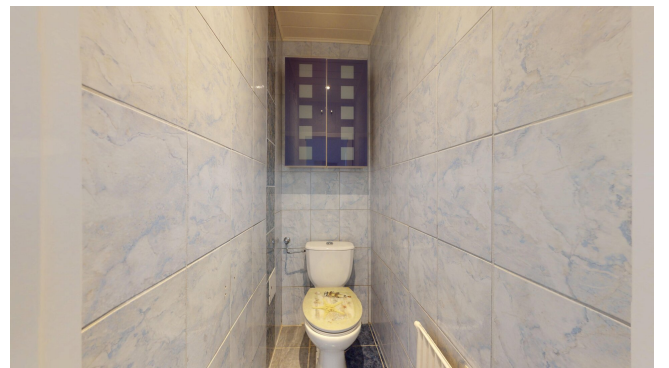


**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

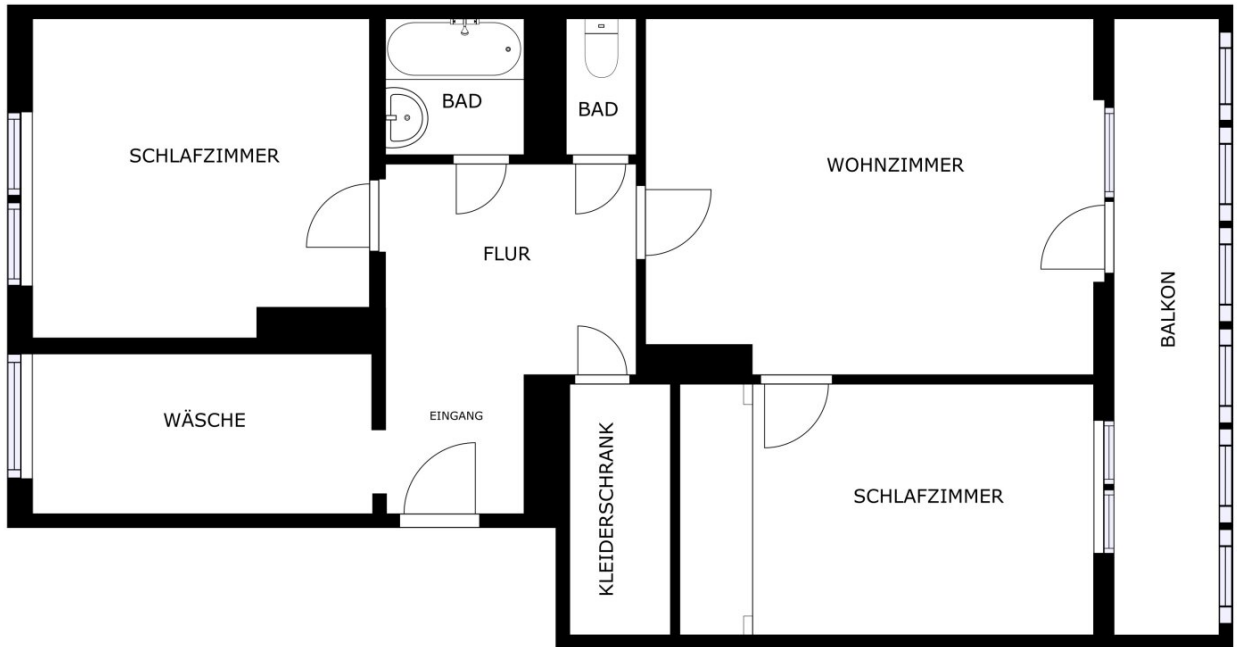












SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung bietet sich vor allem für Familien an, die eine tolle Kombination aus hohem Freizeitwert, gutem Preis-Leistungs-Verhältnis und guter Anbindung schätzen.

### 3D TOUR:

Verschaffen Sie sich einen perfekten Ersteindruck von den Räumlichkeiten mit unserer virtuellen Tour:

[Klicken Sie bitte hier zu unserer 3D-Tour](#)

### LAGE:

**Zeitsparend** - zentral gelegen in Kaiserebersdorf und optimal angebunden, Nähe zu Ortskern von Kaiserebersdorf und Alt-Simmering sowie Einkaufszentrum HUMA Eleven, Bus und Straßenbahn ganz in der Nähe. Super Anbindung zu Flughafen, Autobahnnetz aber auch Innenstadt.

**Erholungswert und Lebensqualität** - die Freizeit beginnt direkt vor der Tür, Schloß Neugebäude, Naturlehrpfad und Jungbürgerwald fußläufig erreichbar, mit dem Rad in wenigen Minuten auf der Donauinsel. Tolle Nahversorgungs-Infrastruktur und Gastronomie in aufstrebender Umgebung.

### OBJEKTBSCHREIBUNG:

**Effizient und kostensparend** - Ideale Raumnutzung mit perfektem Grundriss. Grosszügiger Wohnraum, separate Küche, Bad mit Dusche, Toilette, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluß, geräumiger Vorraum und als Highlight eine grosszügige Loggia.

## **AUSSTATTUNG:**

**Wohlempfinden** - Teilsanierte Wohnung in generalsaniertem Haus. Es wurden sehr praktische, widerstandsfähige Materialien verwendet, die sich durch Wohnkomfort und Langlebigkeit auszeichnen. Es ist eine neue Küche und eventuell Therme nach den Bedürfnissen des neuen Eigentümers zu installieren, die Elektrik teilweise zu erneuern, der Rest der Wohnung kann benutzt werden wie er ist, wobei Bad und WC bei Bedarf erneuert werden können aber nicht müssen. Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in Küche, Vorraum und Nassräumen. Außenliegende Jalousien zur Beschattung. Angenehme Atmosphäre im Haus. Kellerabteil und schöne, grosszügige Allgemeinflächen vorhanden.

## **SONSTIGES:**

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die Lage, der tolle Freizeitwert, die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung und der großzügige Wohnraum angenehmen Wohnkomfort für Familien zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Ein Kfz-Stellplatz kann optional im Haus angemietet werden.

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap