

**++ Moderne ruhige helle Wohnung mit Tiefgarage nahe U6
I MB IMMOBILIEN**



Loggia, Blumen mit KI

Objektnummer: 4597

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Nutzfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	214,00 €

Ihr Ansprechpartner

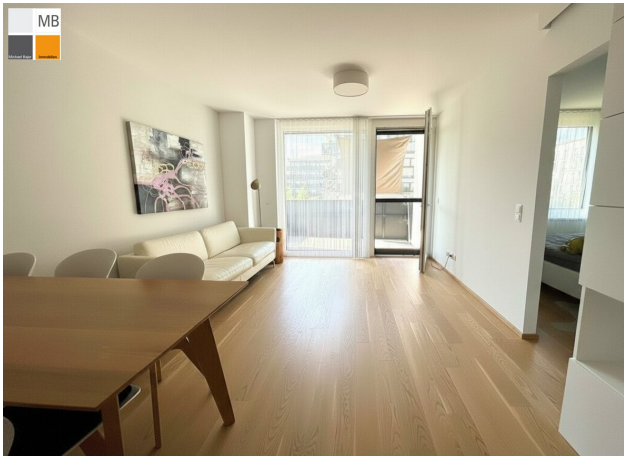


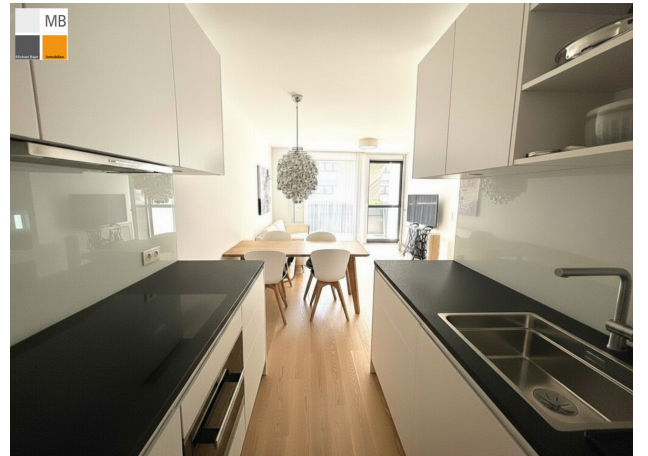
Roswitha Adler

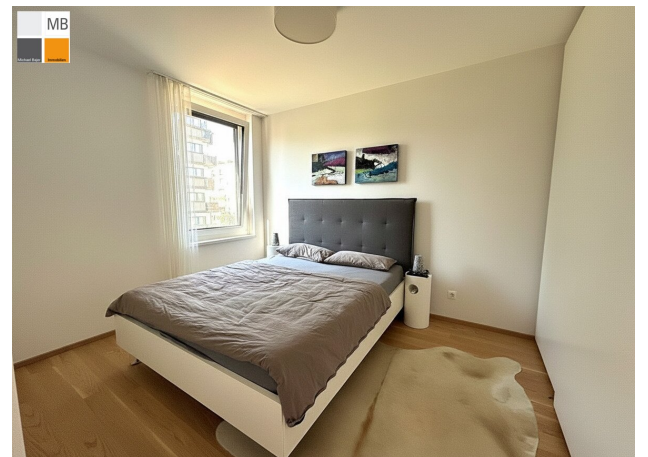
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

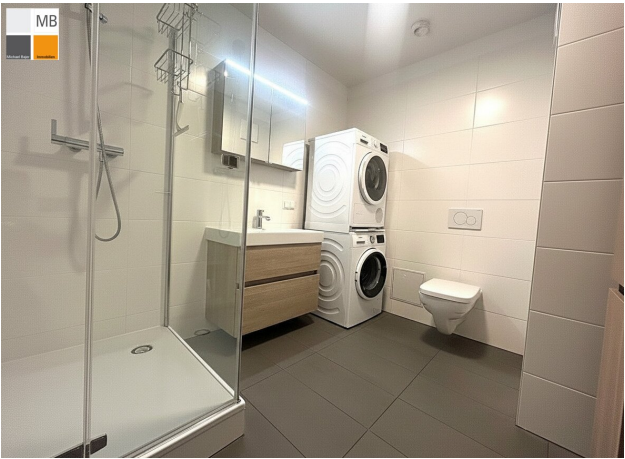
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Ihre Maklerin im Wienerwald!

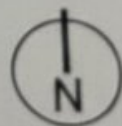
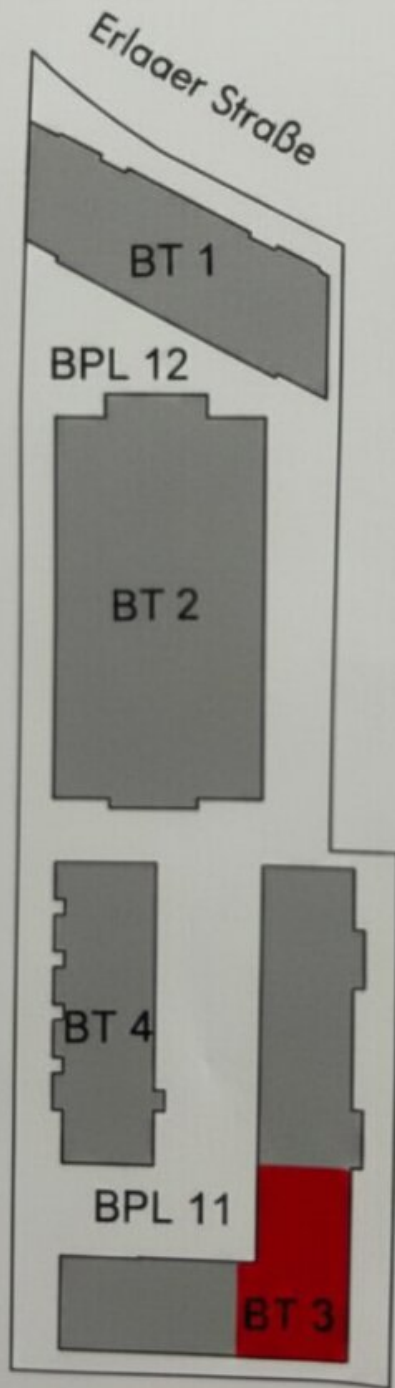
Roswitha Adler

0676 / 455 42 67

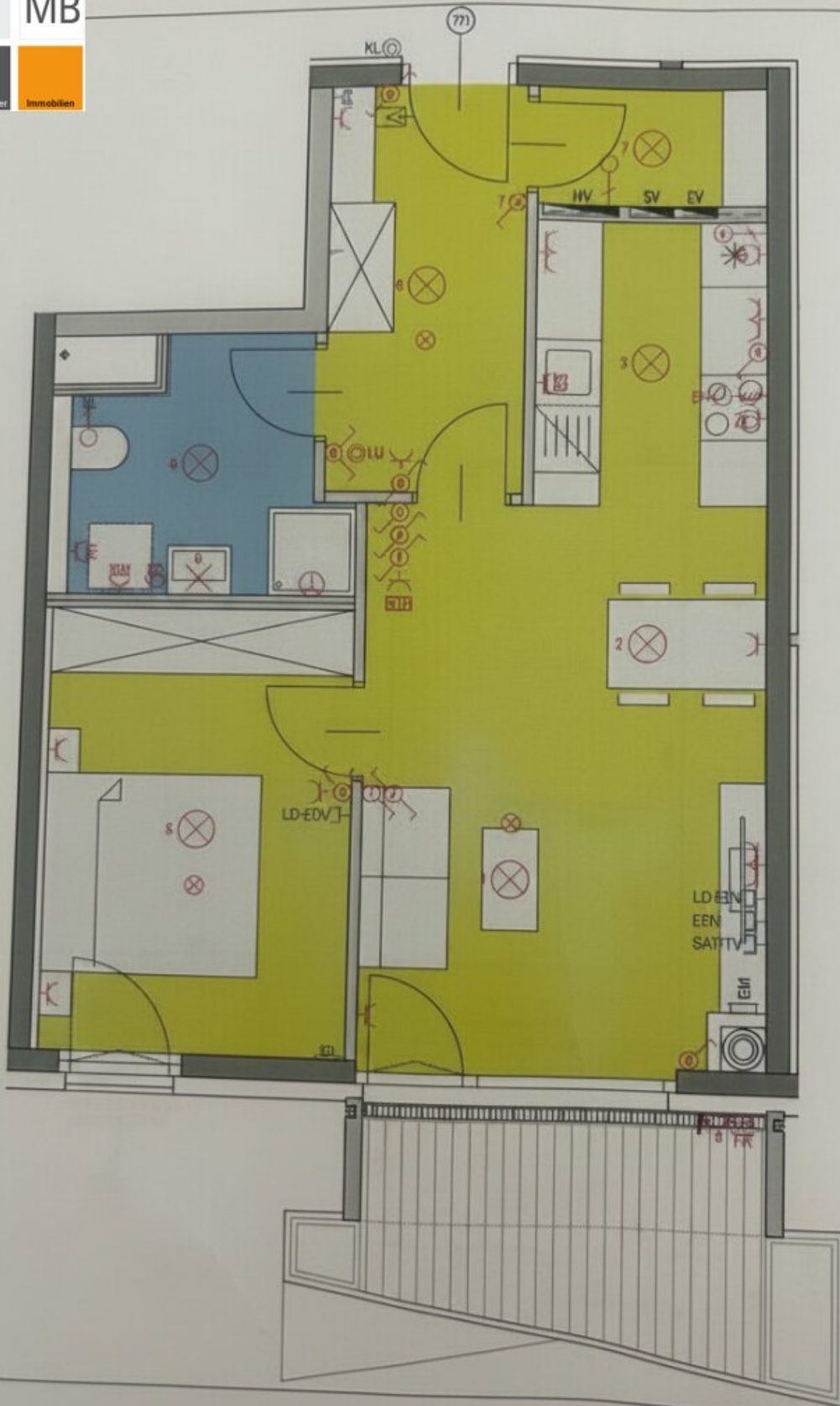
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. Mehr Mensch.



MB



VERGABEPLAN TOP 721 I 3. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

? Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgarage - 3 Gehminuten zur U6!

Diese hübsche, modern eingerichtete Wohnung vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die den Alltag unglaublich bequem macht. Vollmöbliert, top gepflegt und nur drei Monate bewohnt – hier ziehst du ein und fühlst dich sofort zuhause.

? Wohnen mit Gefühl:

Die Wohnung liegt geschützt im ruhigen Innenbereich eines modernen Wohnbaukomplexes – kein Straßenlärm, nur angenehme Ruhe. Große Fenster, Eichenparkett und harmonische Farben schaffen ein warmes, freundliches Ambiente. Ein Platz, der jeden Tag ein bisschen leichter macht.

? Raumaufteilung:

- Vorzimmer, modern möbliert in Tischler - Maßarbeit
- Abstellraum mit Regalen
- Badezimmer mit Dusche & WC – modern, anthrazit verflies + möbliert, Waschmaschine + Trockner inkludiert!
- Schlafzimmer – ruhig gelegen, Tischler-Endlosschrank
- Kochen/Essen/Wohnen – hell, offen & Zugang zur Loggia, Miele-Geräte, Granitplatte!
- Loggia/Balkon – perfekt für Kaffee, Sonne & Entspannung und vielleicht auch ein Aperol Spritz abends zum Sonnenuntergang, der vor Ihnen statt findet
- BK monatlich: nur EUR 214
- Rep.Rücklagentopf ist mit EUR 175.000 gefüllt!

? Ausstattung – hochwertig & durchdacht:

- neuwertige Einbauküche mit Steinplatte
- Miele-Geräte: Geschirrspüler, Backrohr, Induktionsherd, Kühl-/Gefrierkombi
- Alle Einbaumöbel vom Tischler (Vorzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer)

- wunderschöne Eichenparketten
- hochwertige Feinsteinzeugplatten im Bad
- trockenes Kellerabteil mit ca. 5m²
- Loggia - Hälfte ist überdacht
- Tiefgaragenplatz im Kaufpreis inkludiert

? Top-Lage im 23. Bezirk – 3 Minuten zur U6!

Alles für den täglichen Bedarf ist in unmittelbarer Nähe:

- Billa & Spar
- Allgemeinmediziner + Apotheke direkt in der Anlage
- Kindergarten & Schule
- Spielplätze
- Öffis in Gehweite: U6, Busse, schnelle Anbindung in die Stadt

Die Lage ist ideal für Studierende, Berufstätige, Paare und Pensionisten – urban, praktisch und angenehm ruhig.

? Warum diese Wohnung besonders ist:

- sehr edel und voll möbliert & sofort bezugsfertig
- Hochwertige Ausstattung (Miele, Tischlerarbeiten)
- Ruhige Innenlage (!)
- Tiefgaragenplatz inklusive
- Perfekt für Eigennutzer oder als wertbeständige Anlage
- Modernes Wohnhaus (2018)
- Nur drei Jahre bewohnt – Zustand wie neu!

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause im Speckgürtel von Wien sichern!

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:06764554267)

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap