

**Helle 3-Zimmer-Neubauwohnung mit guter Anbindung &  
Raumaufteilung **\*\*VIDEOBESICHTIGUNG\*\*****



**Objektnummer: 25770**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	320.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.717,47 €
Betriebskosten:	115,03 €
USt.:	16,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

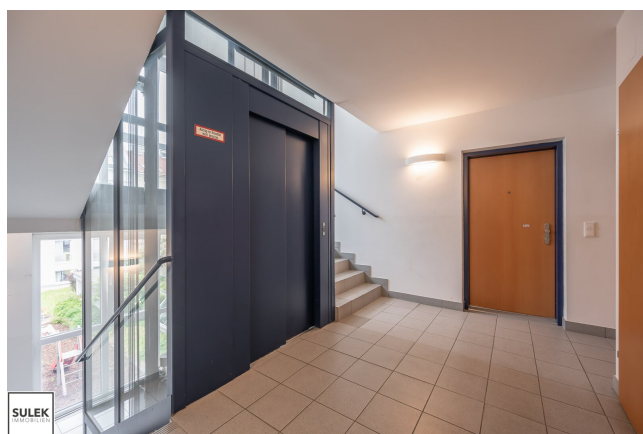










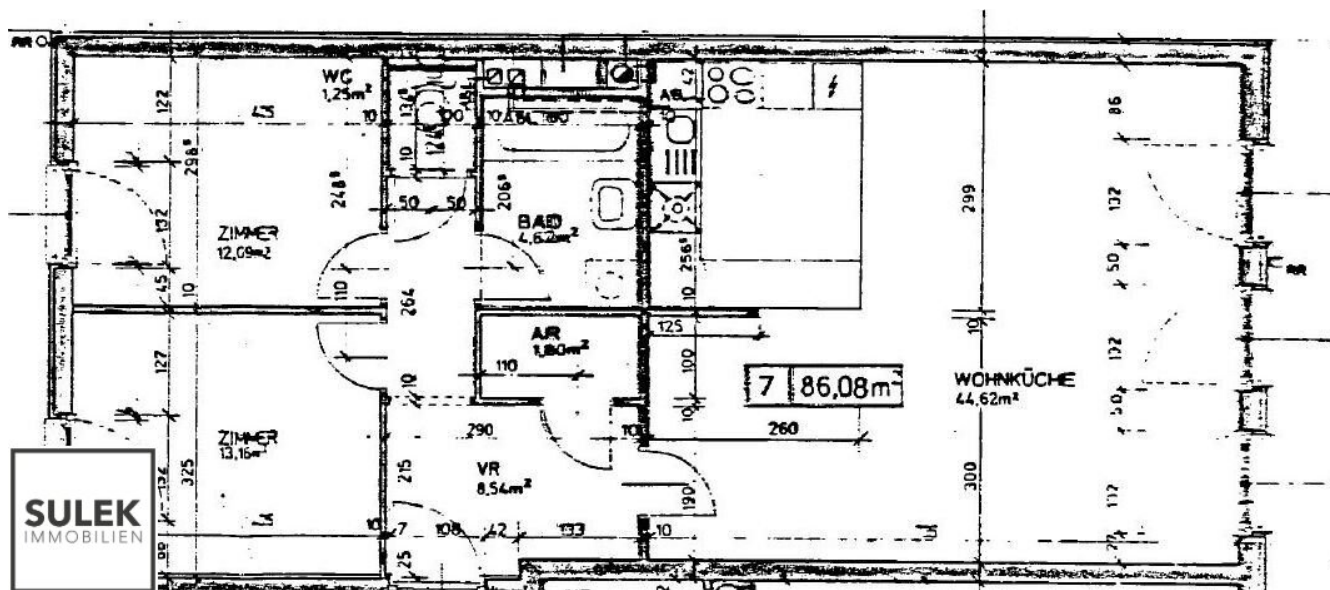












# Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits.

Bitte nutzen Sie vorab die Möglichkeit der Videobesichtigung unter folgendem Link:

<https://storage.justimmo.at/file/2NruWfA6HeUgwukEYagpNd.mov>

Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## Die Wohnung.

Zum Verkauf gelangt hier eine minimal adaptierungsbedürftige 3-Zimmer Neubauwohnung in einem gepflegten Haus aus den 1990er-Jahren. Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und ist ab sofort verfügbar.

## Raumaufteilung:

Die Wohnung umfasst eine Fläche von ca. 86m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf - über den **zentralen Vorraum** sind alle Räumlichkeiten dieser Wohnung begehbar:

- ein praktischer **Abstellraum**
- ein separates WC
- ein Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinen-Anschluss
- eine **großzügige**, rd. 45m<sup>2</sup> große **Wohnküche** (ostseitig, zur Karmarschgasse hin ausgerichtet)
- zwei ca. gleich große Zimmer mit rd. 12-13m<sup>2</sup> (westseitig, zum Innenhof hin ausgerichtet)

Aufgrund der **ost- und westseitigen Ausrichtung** ist die Wohnung ganztägig hell. Idealerweise sind die **Schlafzimmer hofseitig** ausgerichtet.

Ein der Wohnung zugeordnetes **Kellerabteil** rundet das Angebot perfekt ab. Der Hausgemeinschaft stehen weiters eine **Waschküche**, ein **Kinderspielplatz** im Innenhof und eine Tiefgarage (anmietbare KFZ-Stellplätze) zur Verfügung.

Geheizt wird mittels Hauszentralheizung (**Fernwärme**).

Die unter **Sonstiges** angegebenen Kosten sind die monatlichen Kosten für ein Darlehen, wofür sich der Eigentümer letztes Jahr entschieden hat, um eine Sockelsanierung der



Liegenschaft durchführen zu lassen (Laufzeit 10 Jahre). Weitere Detailinformationen und Unterlagen gerne auf Anfrage!

## Die Lage.

Die unmittelbare Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen, denn weniger als 500m entfernt befinden sich **zahlreiche Geschäfte** zur Deckung des täglichen Bedarfs (Bipa, Billa, Lidl, Pagro, Eurospar, TEDI), sowie auch eine **Bank- und Postfiliale**. Eine **Apotheke** befindet sich direkt im Haus. Verschiedene Bäckereien, Cafés, Gastronomiebetriebe sind ebenfalls in dieser Umgebung situiert.

Die nur 2 Gehminuten entfernten **7A** Bushaltestellen bieten eine gute Anbindung an das öffentliche Wiener Verkehrsnetz. Mit diesem Bus erreichen Sie einerseits nach nur 10 Minuten Fahrtzeit die U-Bahn-Station "Reumannplatz" (U1) und andererseits den Bahnhof Meidling (U6, WLB, Schnellbahn, etc.) nach ca. 15 Minuten Fahrtzeit. Nur 3 Gehminuten entfernt befindet sich die Haltestelle der **Straßenbahnlinie 6**, welche ebenso eine **direkte Verbindung zur U-Bahn** bietet (z.B. U3, U6 Westbahnhof; U4 Margareten Gürtel).

Zum Entspannen und Verweilen im Grünen bieten sich diverse **nahegelegene Grünflächen** an: Laubepark, Belgradplatz, Fortunapark. Das Erholungsgebiet Wienerberg ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ebenfalls schnell zu erreichen.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap