

**3-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen in beliebter
Grünruhelage - Nähe Lainzer Tiergarten**



Balkon 3

Objektnummer: 141/82981

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 79,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | D 114,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,84 |
| Kaufpreis: | 299.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |
| 3% | |

Ihr Ansprechpartner



Berend Jäger

Rustler Immobilientreuhand

T +43 894 9749663

H +43 676 834 34 663

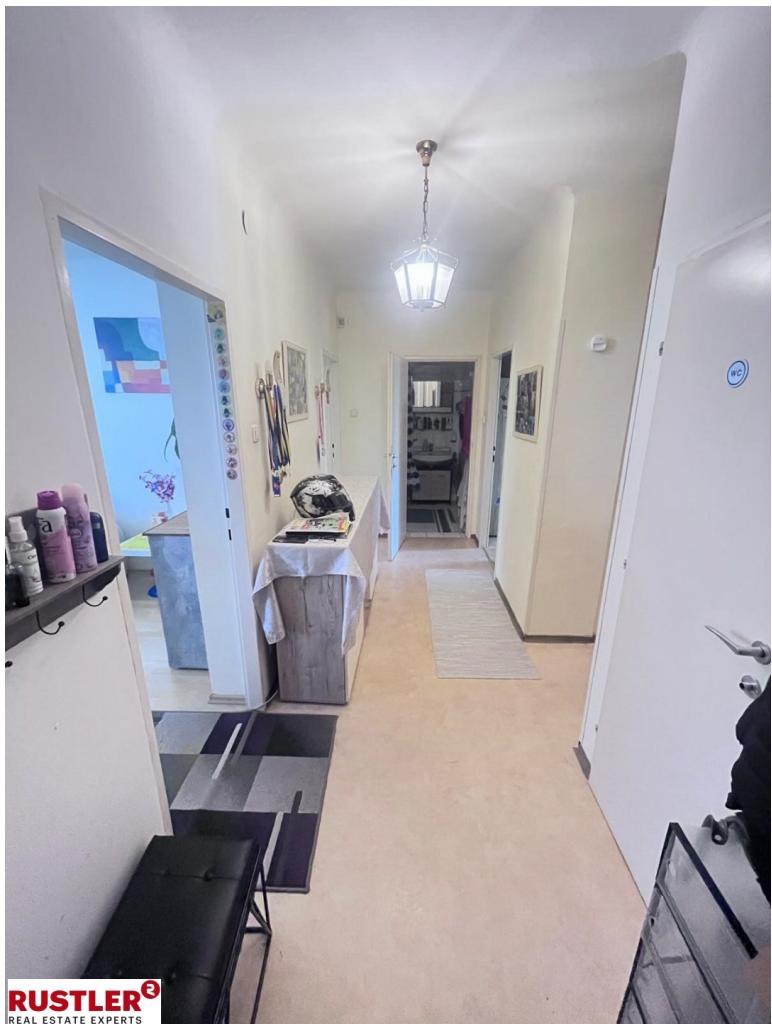
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



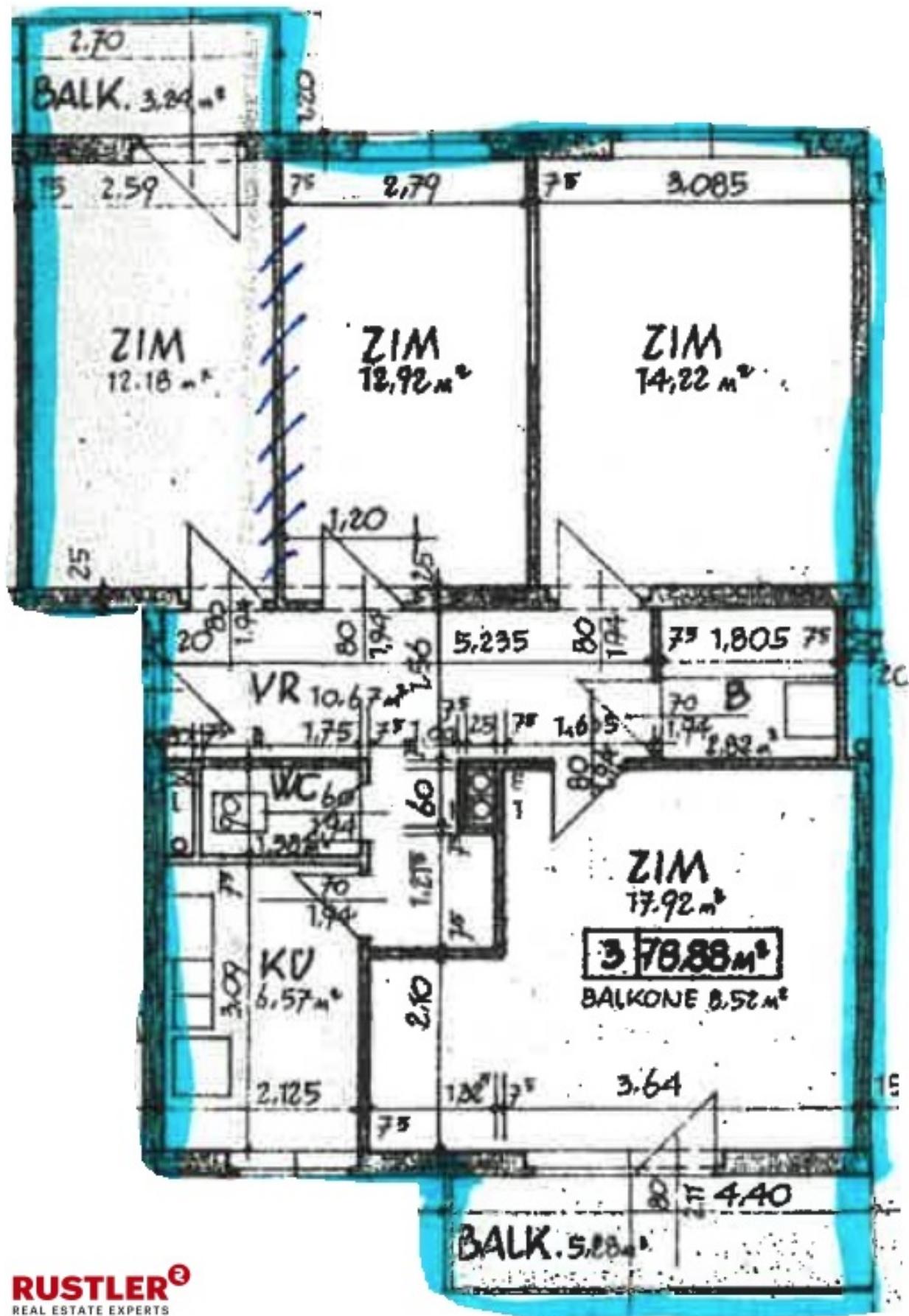


RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS





RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS



Objektbeschreibung

Die rund 79m² große Wohnung befindet sich in einer Wohnhausanlage, errichtet in den frühen 1970iger Jahren und besticht durch eine perfekte Raumaufteilung. Sie befindet sich im 1. OG und verteilt sich auf drei helle und vorteilhaft geschnittene Zimmer. Vom Vorraum aus sind alle Zimmer zentral begehbar. Beide Schlafzimmer sind in den Innenhof/begrünten Garten orientiert, eines der Schlafzimmer verfügt sogar über einen Balkon, das andere über eine begehbarer Garderobe. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet einen weiteren Balkon. Eine separate Küche mit Fenster sowie ein klassisch verflieses Badezimmer mit Wanne ergänzen das attraktive Gesamtbild. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Des weiterem steht Ihnen ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung. Die Wohnung ist derzeit voll möbliert – die Möbel werden bei Auszug des derzeitigen Mieters im Juni zur Gänze entfernt. Raumauflistung/Ausstattung - Vorraum - Wohnzimmer mit Balkon - 2 Schlafzimmer (eines mit Balkon) - Badezimmer mit Wanne & Waschbecken - Küche mit Backofen, Ceranfeld, Abwasch, Kühlschrank, Tiefkühler & Waschmaschinenschluss - separates WC - teilweise Parkettboden - die Nassräume sind klassisch verfliest Weitere Ausstattung des Gebäudes - Kellerabteil - Waschküche Zusatzinformationen - Heizung: Fernwärme Monatliche Kostenaufstellung BK Wohnung: € 199,54 Heizkosten: € 65,63 Warmwasser: € 25,42 Rücklage: € 102,04 Darlehen: € 30,15 Gesamt: € 422,78 Nebenkosten: Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt Umgebung und Infrastruktur Die Immobilie befindet sich in einzigartiger Lage, zwischen Maurer Hauptplatz und Atzgersdorfer Kirchenplatz. In unmittelbarer Fußnähe (ca. 3 Minuten) befindet sich der Bahnhof. Das Höpfelbad, eine Volksschule sowie Mittelschule befinden sich ebenfalls in einem Radius von maximal 10 min. Direkt vor der Haustür befinden sich ebenfalls zahlreiche Supermärkte, Drogerie, Ärzte sowie eine Apotheke.