

## **Ruhige Single-Wohnung in Neuwaldegg mit guter Infrastruktur (vermietet bis 2029)**



Wohnraum

**Objektnummer: 24209**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Dornbacherstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	121,91 €
Heizkosten:	78,49 €
USt.:	25,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



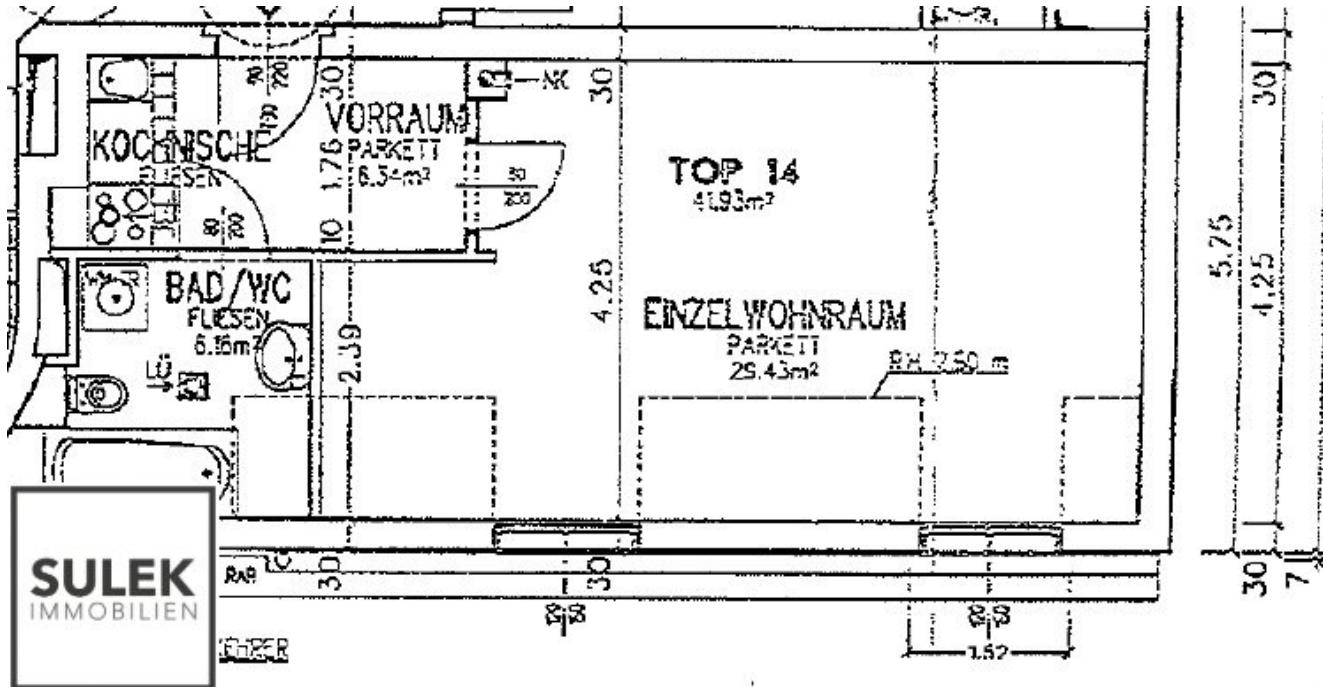
**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10









# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachen Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular!**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## Liegenschaft.

Zur Verkauf gelangt eine gepflegte Einzelraumwohnung nahe dem Schafbergbad, welche im Februar 2024 auf 5 Jahre befristet vermietet wurde (Nettomietzins € 500,-).

Die charmante 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ein großes Bad, eine Küchenzeile und einen Wohnraum - das WC befindet sich im Bad. Die Küche ist mit Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backofen und Spüle ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Badezimmer.

## Lage / Infrastruktur.

Die gepflegte 1-Zimmer-Wohnung bietet sowohl eine Grünlage als auch eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz über die Station Neuwaldegg der Straßenbahlinie 43. Mit der Linie 43 erreichen Sie binnen 15 Minuten die U6. Mit der Straßenbahn können Sie in 7 Minuten die S-Bahn (S 45) Station Hernals erreichen. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie nette Restaurants befinden sich 2 Minuten Fußweg entfernt. Außerdem sind Apotheken, Allgemeinmediziner, Kindergärten und das Krankenhaus "Göttliches Heiland" in wenigen Minuten zu erreichen.

Der Standort zeichnet sich durch die Nähe zum großen Schwarzenbergpark, dem Neuwaldegger Bad sowie die ruhige Lage aus.

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die 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. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.*

**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>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <250m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.250m  
Bank <2.250m  
Post <250m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap