

## **Toll geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garten!**



**Objektnummer: 1580**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,00 €
<b>Heizkosten:</b>	96,00 €
<b>USt.:</b>	40,42 €

## Ihr Ansprechpartner

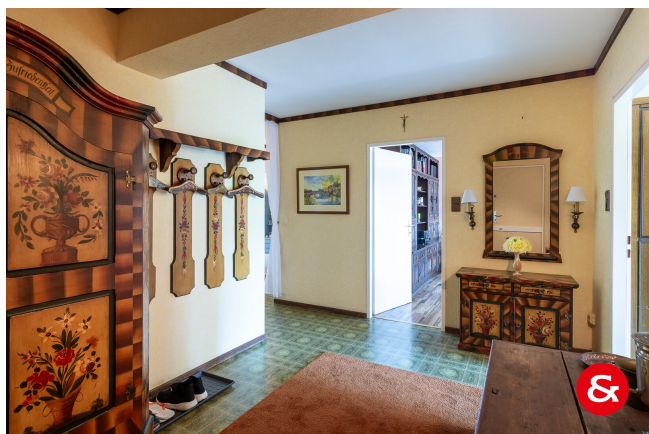


**Mag. Michael Moser**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

T +43 1 877 2222  
H +43 699 1515 2424  
F +43 1 877 2222 20







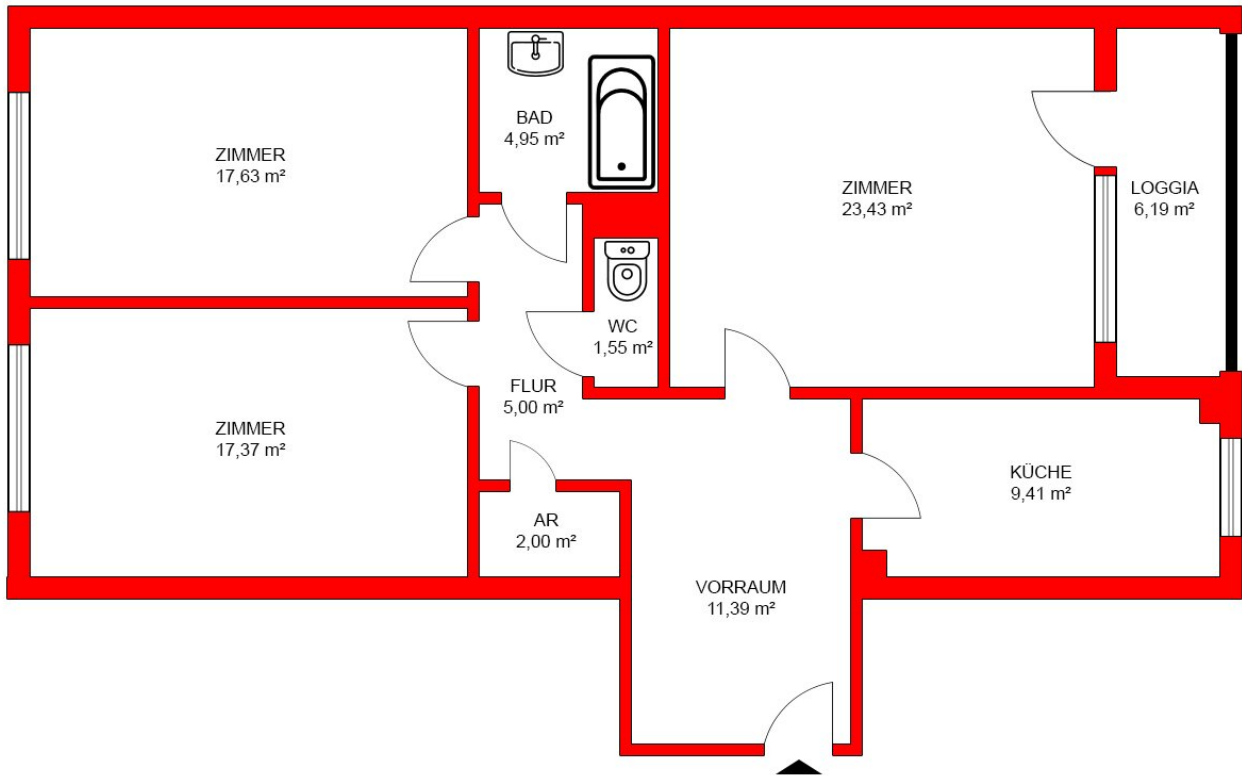














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten 13. Bezirk von Wien!

Diese, in der 2. Liftetage gelegen Dreizimmerwohnung, mit einer großzügigen Fläche von 93 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur den perfekten Rückzugsort, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Leben in dieser pulsierenden Stadt so besonders machen.

Mit einem Kaufpreis unter 500.000,00.- € haben Sie die Möglichkeit, in eine lichtdurchflutete Wohnung einzuziehen, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die ansprechende Gestaltung überzeugt. Die Wohnung verfügt über drei helle Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bieten. Ob als gemütliches Schlafzimmer, stilvolles Arbeitszimmer oder einladendes Gästezimmer – hier finden Sie die ideale Lösung für jede Lebenssituation und jedes Zimmer. Zusätzlich können Sie einen ausreichend großen Abstellraum nutzen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Raum im Freien bietet, sondern auch einen wunderbaren Ort zum Entspannen und Genießen der frischen Luft. – ein perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen. Aber auch im wunderbaren Garten, der für alle Bewohner verfügbar ist, meinen Sie, nicht in der Satdt zu leben, sondern finden eine Ruheoase der besonderen Art vor.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen; sie ist ein Ort, an dem Sie Ihren Lebensstil verwirklichen können. Egal, ob Sie einen ruhigen Rückzugsort suchen oder das pulsierende Leben der Stadt genießen möchten – hier finden Sie die perfekte Balance.

Selbstredend befindet sich ein 5m<sup>2</sup> großer Lagerraum, ein Tischtennisraum, eine Sauna im ebenerdigen Bereich des Hauses und ein Trockenraum im Dach des Hauses.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Hietzing wartet auf Sie!

In den *Gesamtbetriebskosten* sind zusätzlich **Heizung, Warmwasser und eine Annuitätsbetrag** von € 136.- (nur noch 6 Jahre zu bezahlen) enthalten!

### INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines

Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien! Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap