

**Gelegenheit, 3 Zimmer, Terrasse, Kellermagazin.**



**Objektnummer: 960/73349**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,38 €
<b>USt.:</b>	15,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



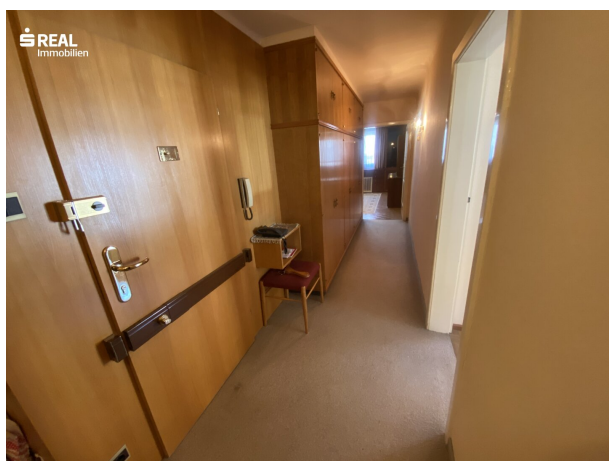
**Said Fahmy**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

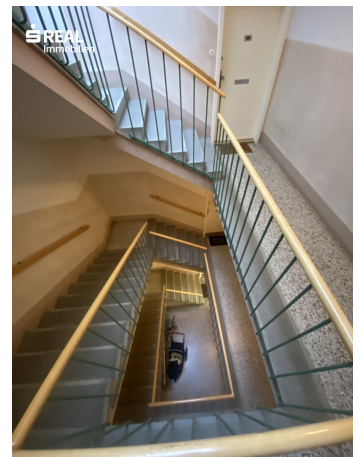






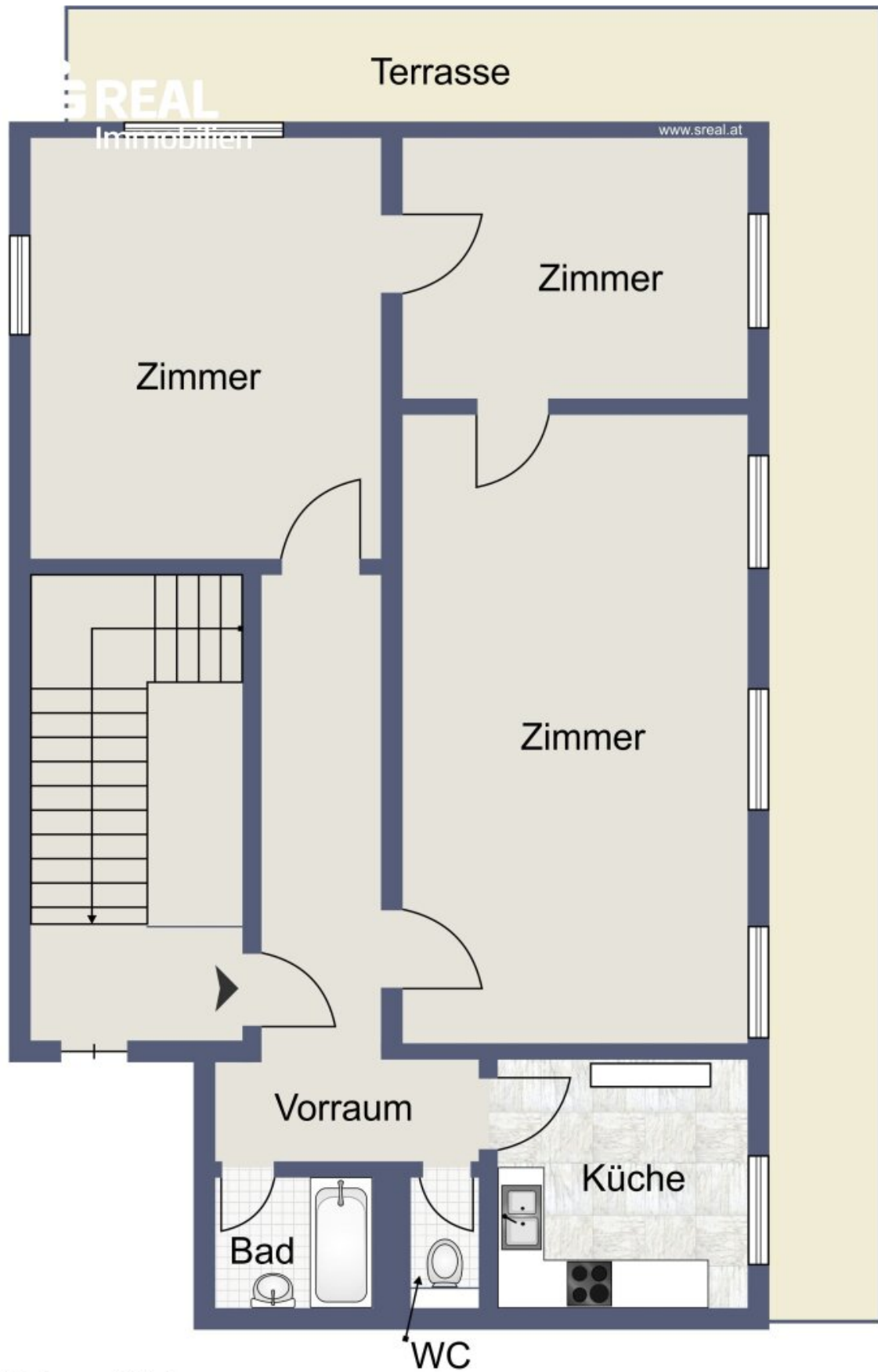






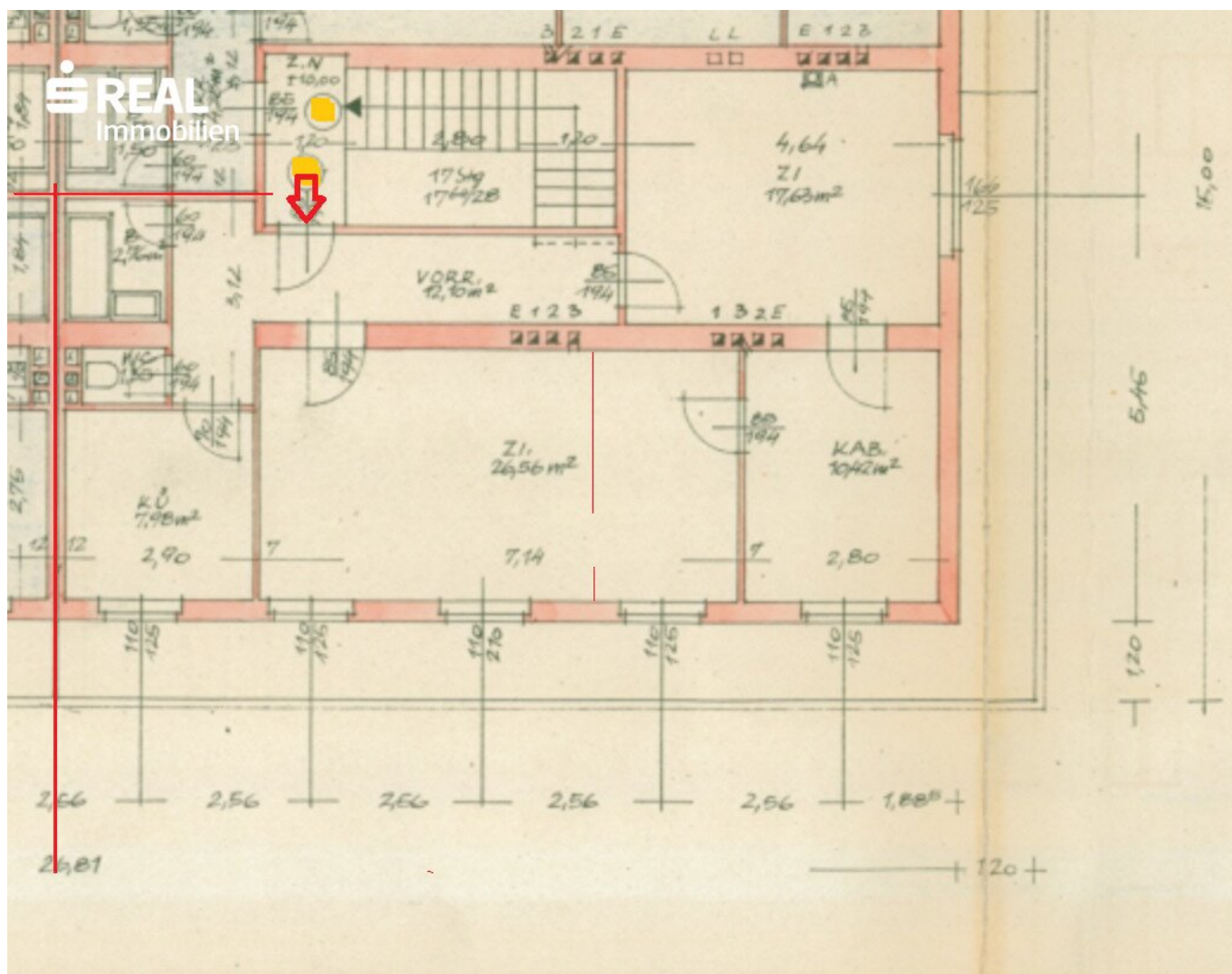


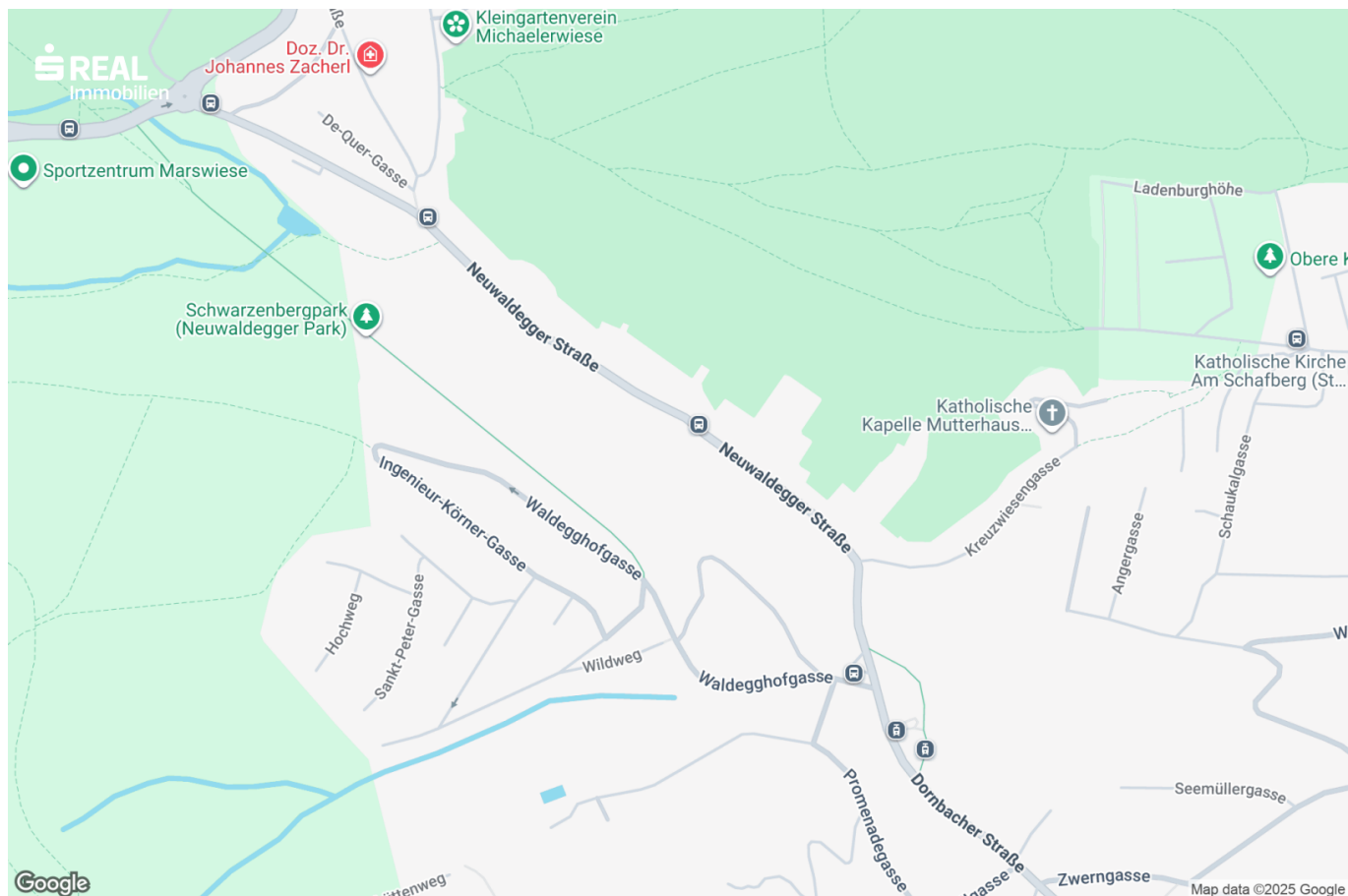




Skizze Wohnung









## Objektbeschreibung

Die Wohnlage bietet einen hohen Freizeitwert. Zu Fuß liegt die Hausanlage ca. 7 Minuten von der Endstation Straßenbahn 43 Neuwaldegg entfernt. Einkaufszentrum, Gasthäuser und Neuwaldegger Bad sind zu Fuß ebenfalls gut erreichbar.

Achtung die Wohnung liegt im 3. Stock ohne Lift. Es ist nicht angedacht nachträglich einen Lift einzubauen.

Der Wohnungsgrundriss wurde leicht verändert. Vom Wohnzimmer ca. 26 m<sup>2</sup>, wurde ein kleines Kabinett ca. 7 m<sup>2</sup> mit einer Gipskartonwand abgeteilt. Ein Rückbau ist ohne großen Aufwand möglich. Alle Fenster der Wohnung wurden durch hochwertige Internorm-Schallschutzfenster erneuert (siehe Fotos). Geheizt wird mit Einzelöfen "Gaskonvektoren". Zusätzliche wurden E-Radiatoren in der Küche und Kabinett angebracht. Warmwasser wird über einen Elektroboiler aufbereitet. Ein großes, gut nutzbares Kellerabteil ca. 7 m<sup>2</sup> ist der Wohnung zugeordnet.

Hinweise:

Reparaturen und Instandhaltungen an allgemeinen Teilen der Hausanlage werden laufend durchgeführt und sind aus der Rücklage gedeckt. (Guthaben per 01.01.2025 ca. € 220.000) Im angebotenen Kaufpreis wurden der fehlende Lift und die notwendigen Investitionen für die Wohnungssanierung berücksichtigt.

Nach Erhalt Ihrer Anfrage per E-Mail vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Rückfragen werden auch gerne telefonisch beantwortet (Hr. Fahmy Mobil:+43 664 818 39 19)

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3134293?accessKey=69e2>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap