# Zukunftsinvestment: Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garten - Wohnrecht!



Objektnummer: 1748/132

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1130 WienBaujahr:1976Zustand:Gepflegt

**Wohnfläche:** 101,00 m² **Nutzfläche:** 107,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: 45,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,93

**Kaufpreis:** 450.000,00 €

Infos zu Preis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

## Provisionsangabe:

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

# **Ihr Ansprechpartner**

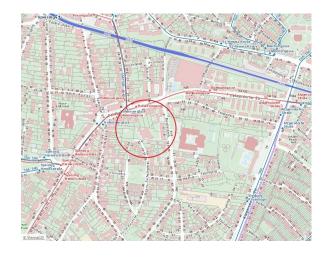
#### **Engel & Völkers Wien MMC**

EUV Immobilien GmbH Kärntner Ring 4 / 2 1010 Wien

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











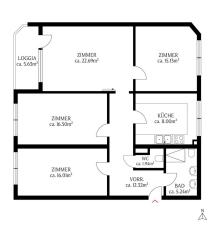












## **Objektbeschreibung**

Den Wiener Charme und modernen Komfort auf eine wunderbare Weise vereint - so präsentiert sich diese 4-Zimmerwohnung unweit des Hietzinger Bads als ruhiger und uneinsehbarer Rückzugsort mit unverbautem Grünblick. Diese Wohnung ist ein ausgezeichnetes Investment für die Zukunft, da sie im Jahr 2016 kernsaniert wurde, mit Fernwärme beheizt wird und eine gute öffentliche Anbindung hat. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss, in welches man beguem per Lift gelangt und ist zentral begehbar. Im Rahmen der Sanierung wurde die Wohnung mit einem hochwertigen Fischgrätparkett ausgestattet sowie mit einer vollausgestatteten Einbauküche. Die Zimmer sind ost- und westseitig ausgerichtet, was ganztägigen Sonnenschein ermöglicht und die Wohnung besonders hell wirken lässt. Neben der Küche befindet sich das moderne Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC. Von der Loggia aus genießt man einen herrlichen Blick ins Grüne und ein darunterliegender, außergewöhnlich großer Gemeinschaftsgarten, eine Gemeinschaftssauna sowie ein mietbarer Stellplatz runden das Angebot ab. Wichtiger Hinweis: Die Eigentumswohnung ist ausschließlich im Rahmen eines lebenslangen Wohnrechts zu erwerben. Die Eigentümerin (Jahrgang 1950) bewohnt die Immobilie weiterhin. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Informationen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten zur Verfügung.

#### 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