

**Breitenfurterstraße 222: gut aufgeteilte 3-Zimmer-Whg mit
Balkon (3. Stock OHNE Lift)**



Objektnummer: 26116

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,17 m ²
Nutzfläche:	63,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.155,22 €
Betriebskosten:	133,72 €
USt.:	13,37 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Valentina Basista

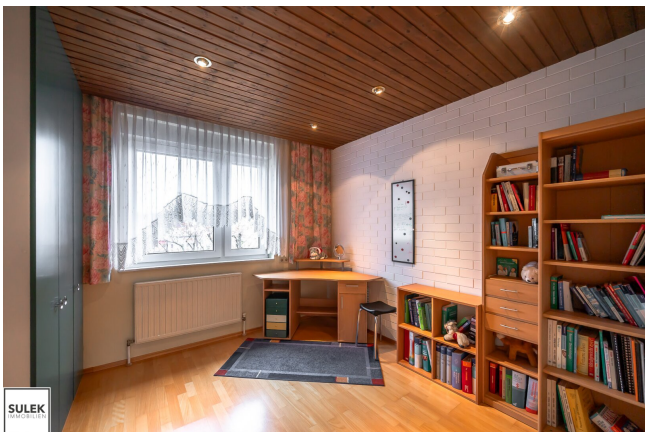
Mittelsmann Philipp Sulek GmbH





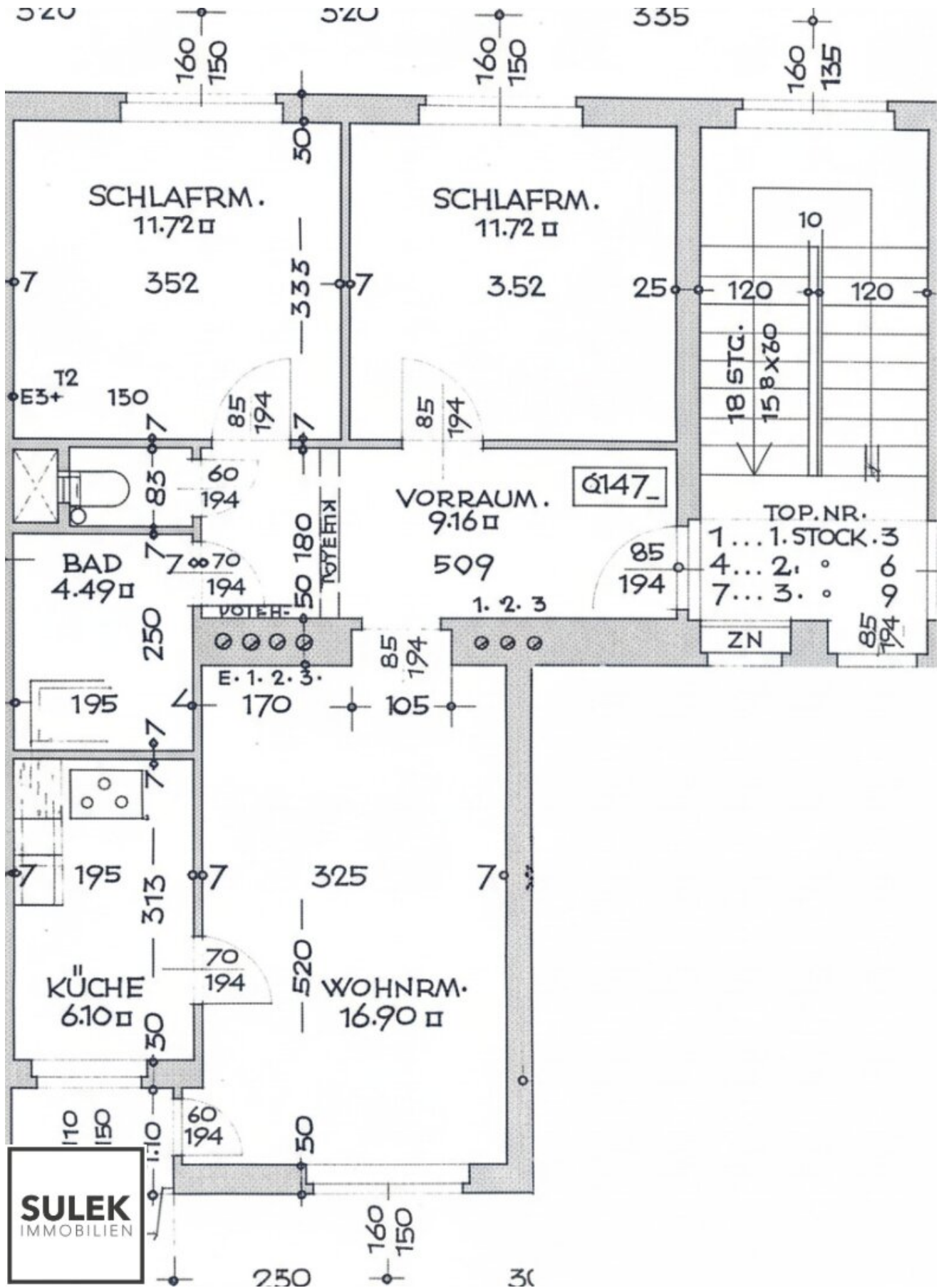












Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!

Herzlichen Dank!

Die Wohnung.

Die verkaufsgegenständliche Wohnung liegt im **3. Stock OHNE Lift** in einem im Jahre 1967 errichteten Gebäude. Die Eigentümergemeinschaft legt großen Wert auf das Miteinander im Haus und ist größtenteils von den Eigentümern bewohnt.

Über den zentralen Vorraum sind alle Räumlichkeiten dieser Wohnung begehbar:

- zwei hofseitige Schlafzimmer,
- separates WC,
- Badezimmer mit Badewanne,
- Wohnzimmer mit anschließender Küche und Loggia (straßenseitig).

Beim straßenseitigen Wohnzimmer ist eine ostseitig ausgerichtete Freifläche auf die Breitenfurterstraße vorhanden. Bei geöffnetem Fenster kommt es zu einer Lärmbeeinträchtigung.

Im Vorzimmer, den Nassräumen, sowie der Küche sind Fliesen verlegt. Im Wohnzimmer finden Sie einen Parkettboden und in den Schlafräumen Laminat vor. Eine Waschmaschine und Trockner finden im Vorzimmer ihren Platz (verbaut).

Alle Kunststofffenster, sowie die Loggiatür, sind mit Rollläden ausgestattet.

Die Wohnung selbst ist möbliert und in einem guten, gebrauchten Zustand. Die Einrichtung bleibt zum ausgeschriebenen Preis in der Wohnung. In der gesamten Wohnung sind praktische Einbaukästen verbaut.

Geheizt wird mittels Gasstrahlheizung. Die Gas-Kombi-Therme der Marke Vaillant befindet sich in der Küche.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab. Im Innenhof der Liegenschaft befinden sich zudem Stellplätze, welche nach dem First come-first served-Prinzip genutzt werden können.

Sonstiges:

Die tagesaktuelle Rücklage beträgt ca. € 77.800,00, wobei die allgemeine Hauselektrik nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht und die entsprechende Sanierung in der Höhe von ca. € 28.000,00 in Auftrag gegeben wird.

Im Anschluss an die E-Sanierung müssen partielle Verputz- und Malerarbeiten im Stiegenhaus durchgeführt werden.

Im Falle der Vermietung unterliegt die Wohnung dem angemessenen Mietzins, da es sich um eine vom Wohnhaus-Wiederaufbaufonds geförderte Neuerrichtung nach einem Totalschaden handelt.

Die Lage.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in der **Breitenfurter Straße 222** im 23. Wiener Gemeindebezirk, Liesing, einem Bezirk, der die Vorteile der **städtischen Infrastruktur** mit der **Nähe zum Grünen** ideal verbindet. Das Objekt liegt im gewachsenen Bezirksteil **Atzgersdorf**, bekannt für seine gute Anbindung und die laufende Entwicklung.

Die Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr ist ausgezeichnet:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **Schnellbahn (S-Bahn):** Der **Bahnhof Atzgersdorf** (S1, S2, S3, S4) ist gut erreichbar und bietet schnelle Verbindungen ins Zentrum (z.B. Meidling, Hauptbahnhof) und in die Wiener Umlandregion.
- **Bus:** Mehrere Buslinien, wie z.B. die **66A** (Haltestelle **Atzgersdorf Kirchenplatz** in Gehweite), sorgen für eine hervorragende Feinverteilung im Bezirk und eine Anbindung an weitere Knotenpunkte.

- **Individualverkehr:**

- Durch die zentrale Lage an der Breitenfurter Straße ist eine **rasche Anbindung** an die Hauptverkehrsrouten gegeben, inklusive der Nähe zur **A2** (Süd Autobahn) und zur **A21** (Wiener Außenring Autobahn), was Fahrten ins Umland erleichtert.
- Die kürzlich durchgeführten **Umgestaltungsmaßnahmen** an der Breitenfurter Straße haben zudem die **Rad- und Fußgängerinfrastruktur** in der Umgebung verbessert (z.B. neue Radwege und Schutzwege).

Die Nahversorgung ist hervorragend, alles für den täglichen Bedarf ist in unmittelbarer Nähe vorhanden:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche **Supermärkte, Bäckereien und diverse Fachgeschäfte** befinden sich in der näheren Umgebung. Das Zentrum von Liesing (z.B. **Liesinger Platz**) mit weiteren Shopping-Möglichkeiten und dem **Riverside Shopping Center** ist ebenfalls schnell erreichbar.
- **Bildung & Betreuung:** **Schulen (z.B. Bildungscampus Atzgersdorf)**, Kindergärten und Ärzte sind in der Umgebung angesiedelt.
- **Freizeit & Erholung:** Das nahegelegene **Höpflerbad** in Atzgersdorf, der **Stadtpark Atzgersdorf** und die Nähe zu den Naherholungsgebieten des Wienerwaldes bieten attraktive Möglichkeiten für Sport und Entspannung im Grünen.

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 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.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap