

## **Gepflegte 3 Zimmerwohnung, 92 m², Sofortbezug**



**Objektnummer: 4368**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,29 €
<b>USt.:</b>	21,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

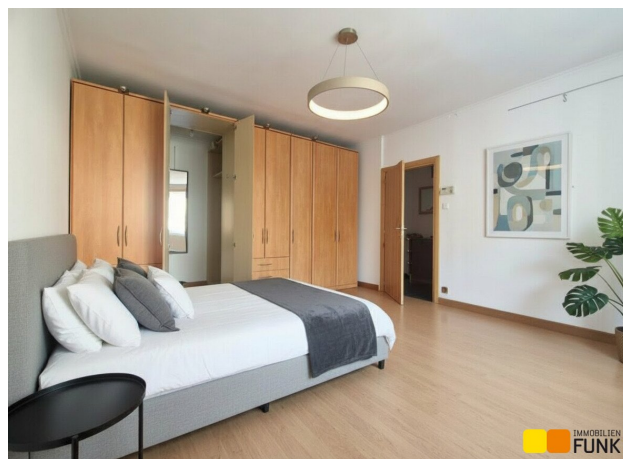
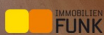
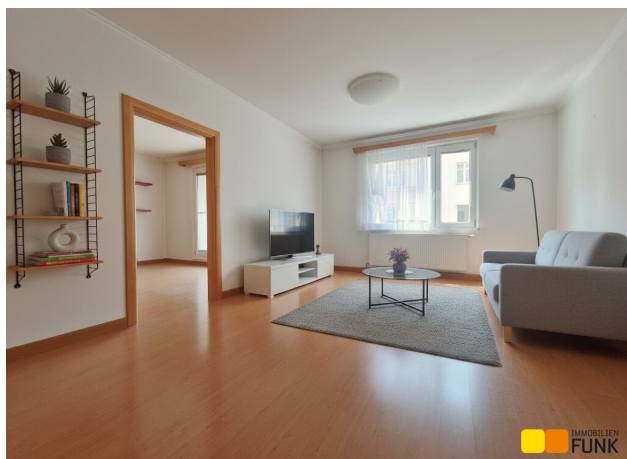
## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

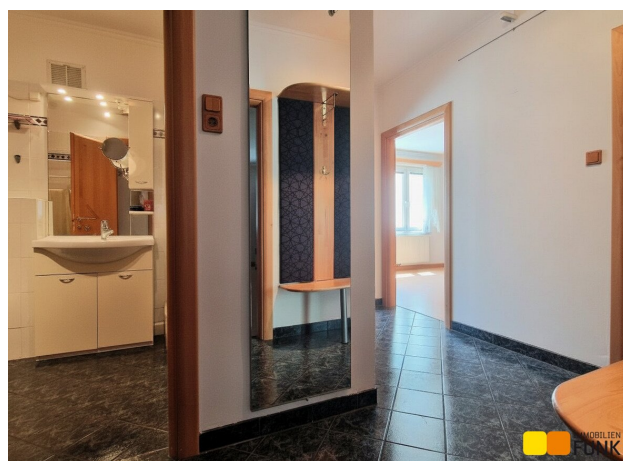
Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Lie  
10  
  
T  
H  
F  
  
G  
V

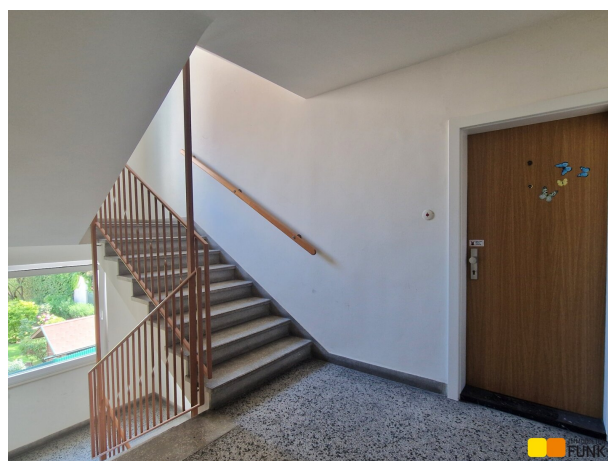






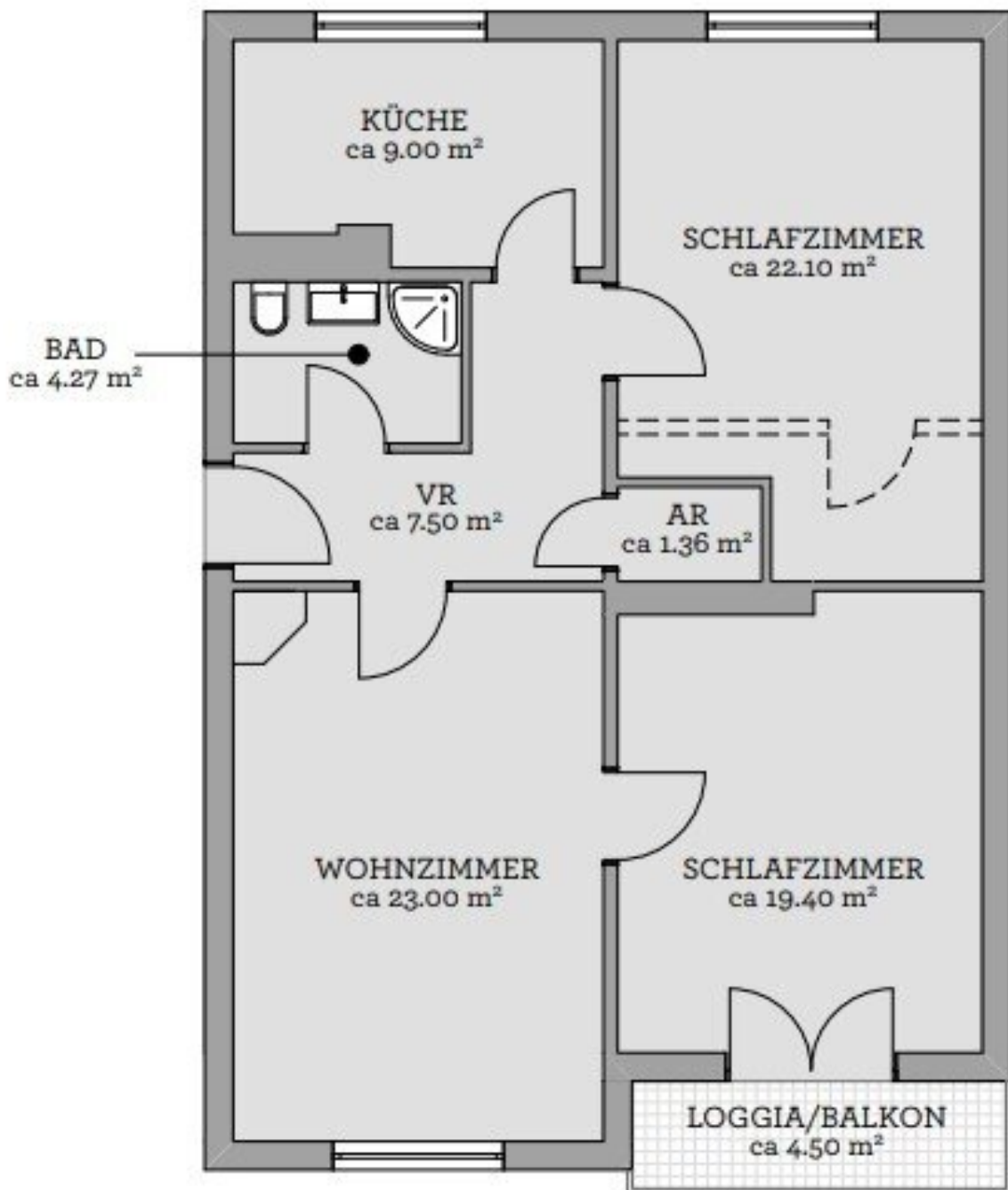




















# Objektbeschreibung

## Lage und Infrastruktur

Zum Verkauf gelangt eine überaus gepflegte Wohnung im 10. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Puchsbaumparks. In der Nähe befinden sich mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie ein ETSAN Supermarkt an der Quellenstraße (2 Gehminuten), Billa und Spar an der Kudlichgasse (6-7 Gehminuten) und Lidl und Interspar an der Gudrunstraße (8-9 Gehminuten). Schulen, Kinderbetreuung und Arztpraxen sind ebenfalls in der direkten Umgebung situiert. Zum Naherholungsgebiet Laaer Wald und zum Böhmisches Prater spazieren Sie ca. eine Viertelstunde.

Die Straßenbahnhaltestelle Schrankenberggasse (Linien 6 und 11) erreichen Sie in vier Gehminuten. Etwas weiter in die gleiche Richtung vorbei am Tenniszentrum Faradaygasse und am Kinderbad Gudrunstraße gelangen Sie zur Straßenbahnstation Absberggasse (Linie D), die u.a. zum Hauptbahnhof Wien führt. Die U1 Station Reumannplatz erreichen Sie in fußläufig in etwa 11 Minuten und kommen auf Ihrem Weg beim Amalienbad vorbei. Das Zentrum Wiens, den Stephansplatz, erreichen sie öffentlich mit der U1 in ca. 24 Minuten.

## Objekt und Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines im Jahre 1965 errichteten Wohnhauses und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 92,24 m<sup>2</sup>. Sie betreten die Wohnung in einem ca. 7,5 m<sup>2</sup> großen Vorraum mit dunklen Bodenfliesen und der Garderobe. Geradeaus sorgt ein ca. 1,36 m<sup>2</sup> großer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum. Linker Hand haben Sie Zugang zum ca. 4,27 m<sup>2</sup> großen Badezimmer mit WC, Eckdusche und Waschtisch. Das Badezimmer ist mit hellen Wand- und dunklen Bodenfliesen belegt. Über den Vorraum kommen Sie zur ca. 9 m<sup>2</sup> großen Küche mit Fenster und Ausblick ins Grüne. Die Küche ist komplett mit Markeneinbauküche, Miele Waschmaschine und Elektrogeräten ausgestattet. Neben der Küche betreten Sie das etwa 22,1 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit großem Einbauschränk, begehbare Garderobe und Fenster zum ruhigen Innenhof. Vom Vorraum aus rechts befindet sich das etwa 23 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer und das zweite, ca. 19,4 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit sonniger Loggia/Balkon Richtung Westen. Die gesamte Wohnung ist mit Holztürstöcken und ansprechenden Innentüren ausgestattet. Geheizt wird mittels Gasetagenheizung. Ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

**HINWEIS:** *die Fotos der Möblierung von Wohnzimmer und der beiden Schlafzimmer sind KI-unterstützt erstellt und verstehen sich als Einrichtungsvorschläge, die nicht Kaufgegenstand sind. Die Einbauküche, Garderobe und der begehbare Schrank sind jedoch im Kaufpreis inkludiert, wie auf den Fotos zu sehen. Machen Sie sich doch selbst ein Bild- gerne führe ich Sie durch diese attraktive Wohnung.*

## Resümee

Eine sehr gepflegte Wohnung. Ruhige Wohnlage, gute Verkehrsanbindung. Perfekt geeignet für Familien und Freizeitsportler.

**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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m



U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap