

## **Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in ruhiger Lage von Hirschstetten**



**Objektnummer: 1748/146**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Wohnfläche:</b>	75,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	81,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,16
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

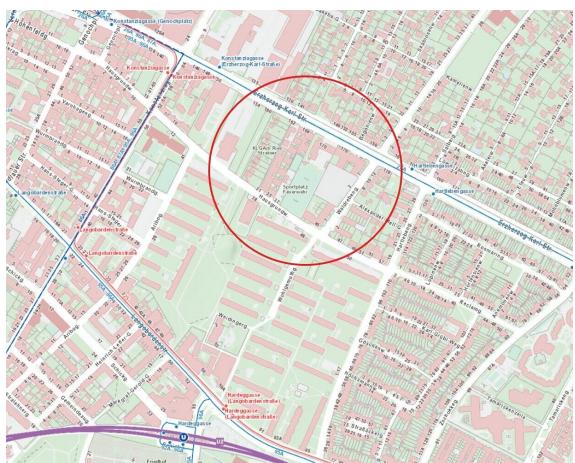
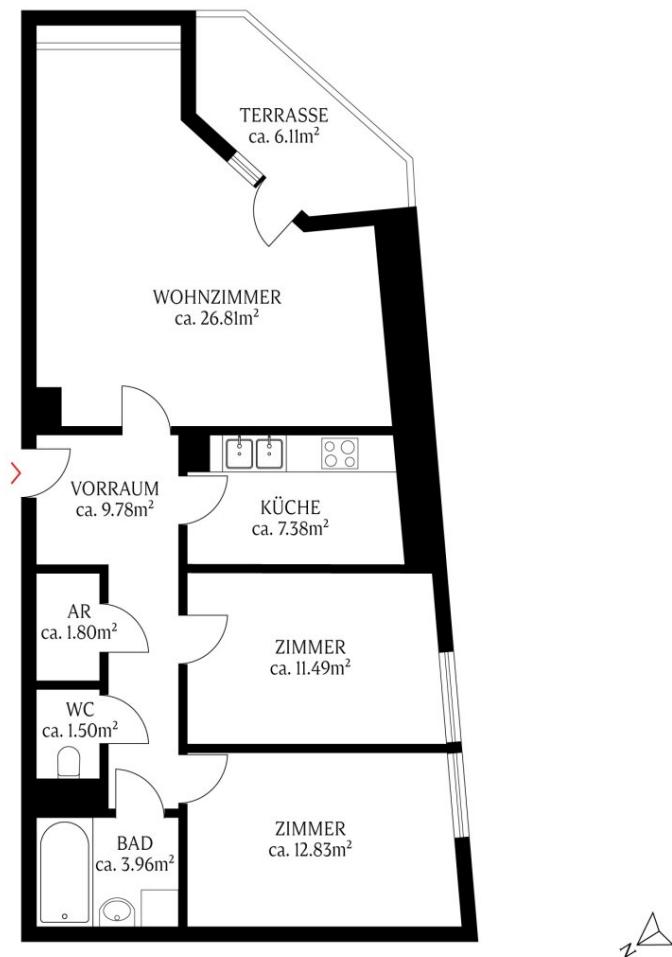
EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

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









# Objektbeschreibung

Willkommen in dieser gepflegten 3-Zimmer-Wohnung in einem ruhigen Wohnhaus im 22. Wiener Bezirk. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines im Jahr 1994 errichteten Gebäudes und bietet auf insgesamt 81,66 m<sup>2</sup> (inklusive Terrasse) ein funktionales und angenehmes Wohnumfeld.

Die reine Wohnfläche von rund 75,55 m<sup>2</sup> ist gut aufgeteilt und umfasst ein Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die Räume sind klar strukturiert und bieten ausreichend Platz für alle, die Wert auf eine praktische Raumaufteilung legen. Parkettböden sorgen für ein wohnliches Ambiente, große Fenster für eine gute Belichtung der Räume.

Ein zusätzlicher Mehrwert ist die ca. 6 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet und den Wohnraum sinnvoll ergänzt.

Ein Garagenstellplatz steht bei Bedarf zur Verfügung und kann separat angemietet werden. Für zusätzlichen Komfort sorgen auch allgemeine Einrichtungen wie ein Kinderwagenabstellraum sowie ein gepflegter Innenhof mit Spielplatz, der den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung offensteht. Die Wohnung bietet insgesamt eine solide Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre in ruhiger Lage. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 320,42.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap