

3 Zimmer Wohnung mit Grünblick!



Objektnummer: 309726

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,69
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	530,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



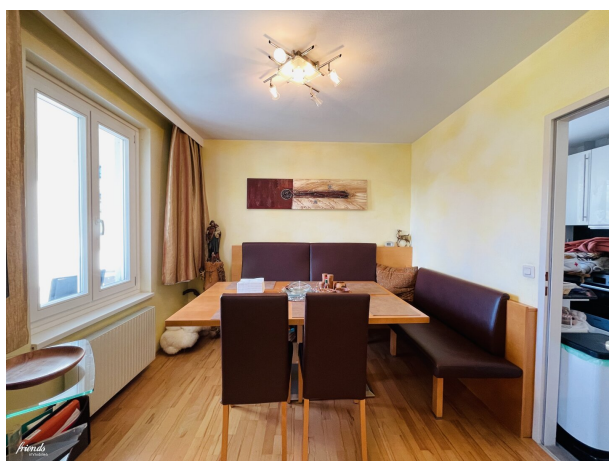
Daniel Sabani

Friends Immobilien GmbH
Wiener Straße 127
2352 Gumpoldskirchen

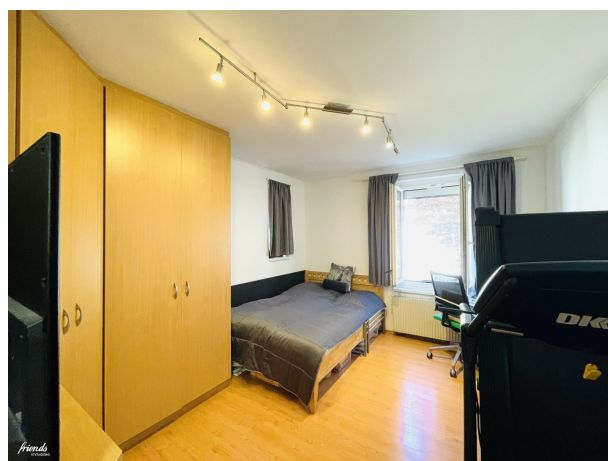
T +43 680 13 42 357
H +43 680 13 42 357





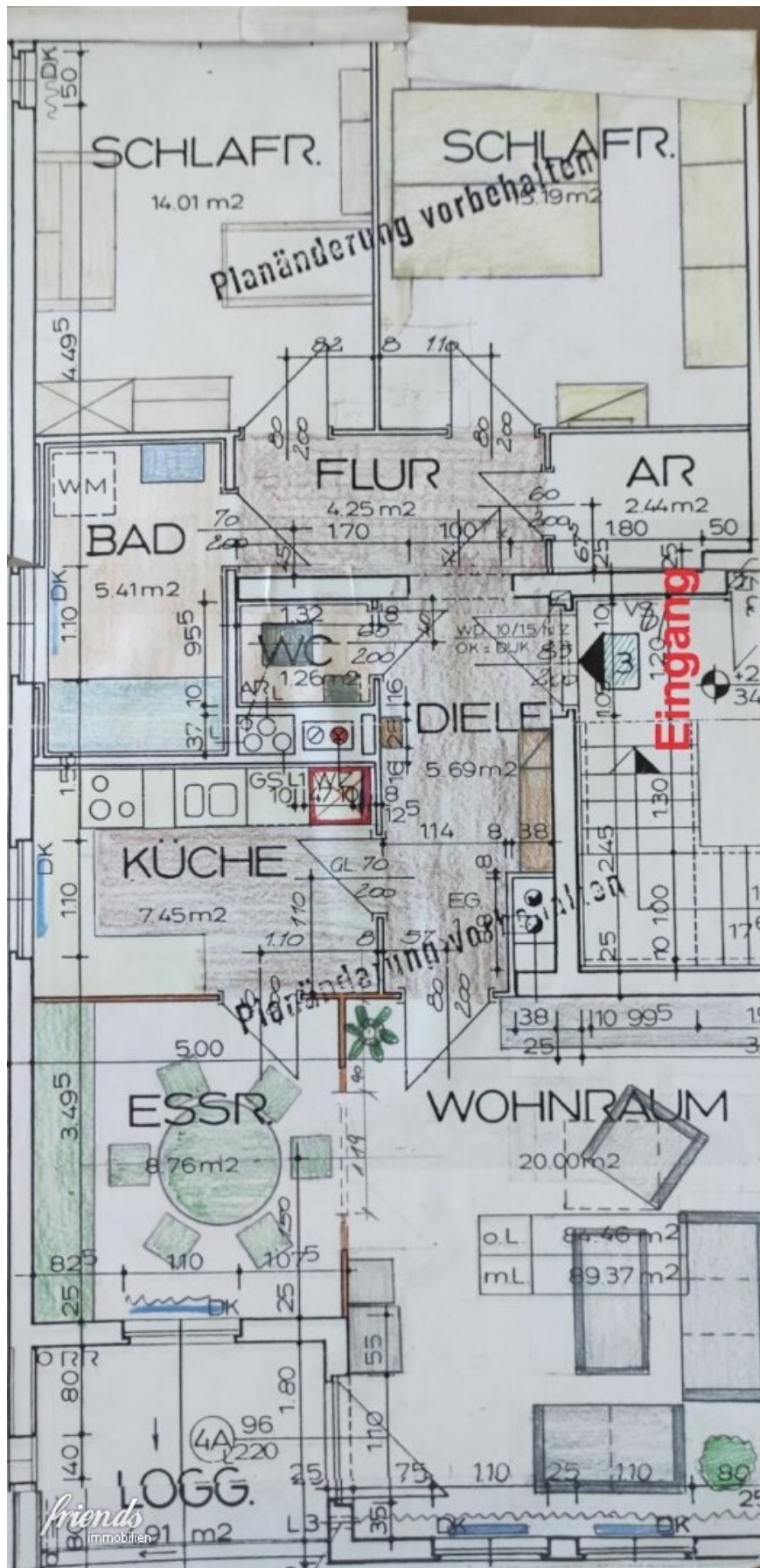












Objektbeschreibung

Hier bietet sich die Gelegenheit zum Erwerb einer attraktiven **3 bzw. 4 Zimmer Wohnung** im **1. Stock** eines Gebäudes im 23. Bezirk.

Dieses Wohnjuwel wurde im **Jahr 1990** errichtet und besticht durch seine **kluge Raumaufteilung** und die angenehme **ruhige Lage mit Grünblick**.

Der **Essbereich** und das **großzügige Wohnzimmer** öffnen sich nach **Süden** hin zu einer **bezaubernden Loggia** mit ca. 5m² Fläche. Der momentane Esszimmer kann, falls gewünscht zu einem weiteren Schlafzimmer oder Büro umgebaut werden.

Zudem richten sich die **beiden Schlafzimmer** nach **Norden** aus. Das Badezimmer besitzt eine **Dampfdusche** & einen **Waschmaschinenanschluss**, ebenfalls ist ein **Abstellraum** in der Wohnung enthalten.

In dieser Wohnanlage stehen den Bewohnern gemeinschaftliche Einrichtungen wie ein **Grillplatz**, ein **Spielplatz** und ein **Fußballplatz** zur Verfügung.

Zudem punktet die Lage mit einer **ausgezeichneten Infrastruktur** und **erstklassiger Anbindung** an den öffentlichen Verkehr.

Im **Jahr 2020** erfolgte die **Renovierung der Küche** und **2022** wurde eine **Sanierung der Fassade** sowie der **Austausch der Fenster** durchgeführt.

Garagenstellplätze können bei der Hausverwaltung erfragt werden.

Lage:

- Bushaltestellen der Linien 17A und 66A in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Straßenbahnlinie 11 in etwa 15 Gehminuten Entfernung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap