

**Willkommen in Ihrer neuen 4-Zimmerwohnung beim
Haydnpark! Provisionsfrei für den Käufer!**



Objektnummer: 74533

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siebertgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,06 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	240,18 €
USt.:	29,20 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgita EHRENBURGER

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10

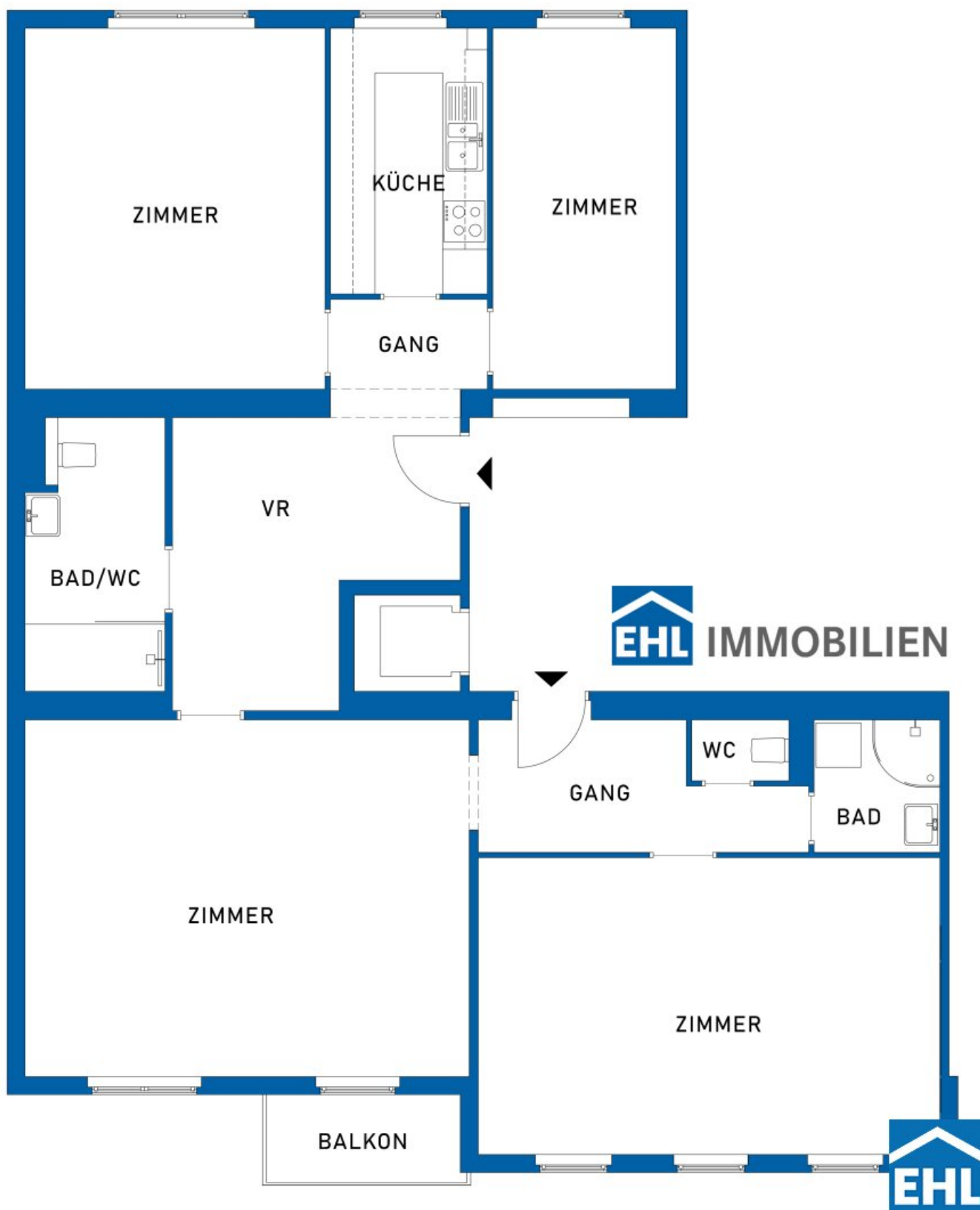












Objektbeschreibung

Die Wohnung:

Entdecken Sie das volle Potenzial dieser geräumigen 125 m² großen 4-Zimmerwohnung im Herzen einer begehrten Gegend, direkt gegenüber dem Haydnpark.

Diese Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1965 und bietet durch ihre Ost-West-Ausrichtung ausreichend Licht in jedem Raum. Ein gemütlicher Balkon mit Blick auf den Haydnpark bietet Platz für ein Frühstück bei sonnigen Morgenstunden.

Mit zwei Eingängen und einer durchdachten Raumaufteilung ermöglicht Ihnen diese Wohnung eine flexible Nutzung. Hofseitig orientiert befinden sich zwei der drei Schlafzimmer und die voll ausgestattete, separat angelegte Küche mit Fenster. Der geräumige Vorraum bietet ausreichend Platz für Stauraum. Eines der beiden Bäder ist saniert und barrierefrei ausgeführt. Über ein großzügiges Wohnzimmer erreichen Sie den Balkon mit Blick auf den Haydnpark. Das dritte Zimmer, an das Wohnzimmer angrenzend, kann man bei Bedarf teilen. Somit hätte man ein weiteres abgetrenntes, fünftes Zimmer.

Entdecken Sie die Vorteile dieser Wohnung und lassen Sie sich von den unterschiedlichen Optionen inspirieren. So eignet sie sich derzeit perfekt für Familien mit Kindern, jedoch könnte man auch mit geringem Aufwand diese Wohneinheit wieder zu zwei kleineren Tops umbauen und diese dann Ihren Bedürfnissen anpassen. (Die Top 10 mit ca. 90m² und die Top 9 mit ca. 35m²)

Die Lage:

Die Infrastruktur dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen! Tägliche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die öffentliche Anbindung ist ideal: Innerhalb von 5 Gehminuten erreichen Sie sämtliche Bus- und Straßenbahnstationen. Der Matzleinsdorfer Platz und die U4-Station Margaretengürtel sind in weniger als 15 Minuten erreichbar.

Öffentliche Anbindung in Detail:

- Bus N6, 59A, 12A
- Straßenbahn 62
- U4 - Margaretengürtel
- S-Bahn -Matzleinsdorferplatz

Provisionsfrei für den Käufer!

Nutzen Sie diese Gelegenheit, diese Wohnung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap