

**PROVISIONSFREI! Befristet vermietet bis 09/2025!  
3-Zimmer Wohnung mit Loggia, nahe Auhofcenter! Inkl.  
Garage!**



Musterfoto Wohnzimmer ausgestattet

**Objektnummer: 3892**

**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	314.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.376,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,06 €
<b>Heizkosten:</b>	106,42 €
<b>USt.:</b>	39,52 €

## Ihr Ansprechpartner

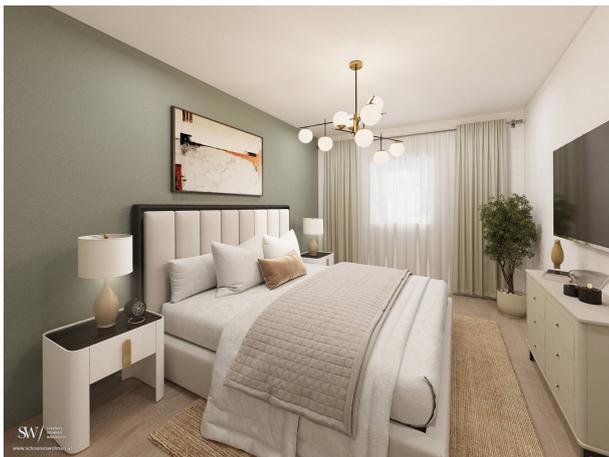


### **Eveline Momirov**

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg  
Hernalser Hauptstrasse 172  
1170 Wien

T 014869100  
H 06763501220

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









## Objektbeschreibung

### 3 - Zimmer Familienwohnung in 1140 Wien, Nähe Auhofcenter!

In Grünlage mit Fernsicht gegenüber Schloss Laudon gelangt diese **perfekt aufgeteilte 3-Zimmerwohnung inkl. Garagen-Staplerplatz** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten **Neubaus** und liegt abseits vom Trubel in einer 30er Zone (Mauerbachstraße).

Die Wohnung erstreckt sich auf einer **Nutzfläche von ca. 93m<sup>2</sup>** und ist perfekt aufgeteilt:

Vom Vorzimmer aus, sind alle Zimmer **zentral begehbar**:

- das Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. **11m<sup>2</sup> Südloggia** (straßenseitig)
- das Schlafzimmer (hofseitig)
- ein weiteres Zimmer, das mit nur wenigen Handgriffen zu zwei Kabinetten umfunktioniert werden kann, da es zwei Fenster gibt (straßenseitig)
- die neue und moderne Einbauküche
- das Badezimmer mit neuer Dusche
- Separates WC (neu verfiest) mit Handwaschbecken
- Abstellraum

Die alte Küche wurde durch eine **komplett neue Küche inkl. Geräte** von den Mietern ersetzt. In der gesamten Wohnung ist ein neuer und hochwertiger Laminatboden verlegt. Im Badezimmer wurde die alte Duschkabine durch eine moderne Duschkabine inkl. Duschtasse ersetzt. Das neue WC wurde mit modernen Fliesen und einem Handwaschbecken ausgestattet.

Beheizt wird mittels Zentralheizung, das Akonto für Heizung und Warmwasser ist bereits in den Betriebskosten inkludiert.

Allen Bewohnern des Hauses steht ein Gemeinschaftsgarten (Wiese hinter dem Haus) zur Verfügung!

**Die Wohnung ist bis 15.9.2025 befristet vermietet. Ideal für Anleger, da freier Mietzins!**

Die derzeitigen Betriebskosten belaufen sich auf monatlich €483,15 inkl. Heizung und Warmwasser.

Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich!

*Anmerkung: Bei den ersten 6 Fotos handelt es sich um Visualisierungen.*

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap