

## **3-Zimmer-Wohnung am Rande der Natur!**



Aussenansicht

**Objektnummer: 3100\_909**

**Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Weidling
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 179,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



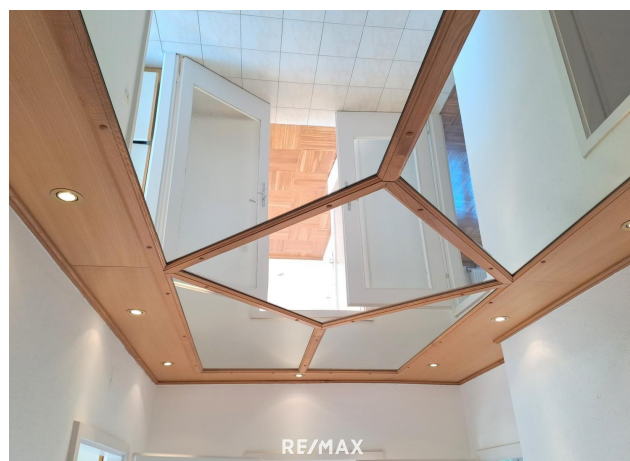
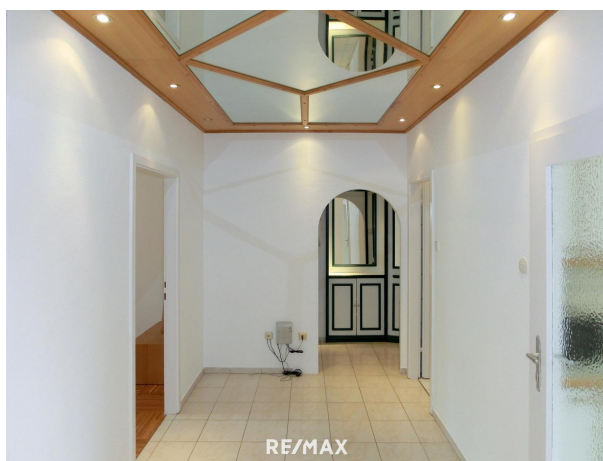
**Mag. Andras Vecsey**

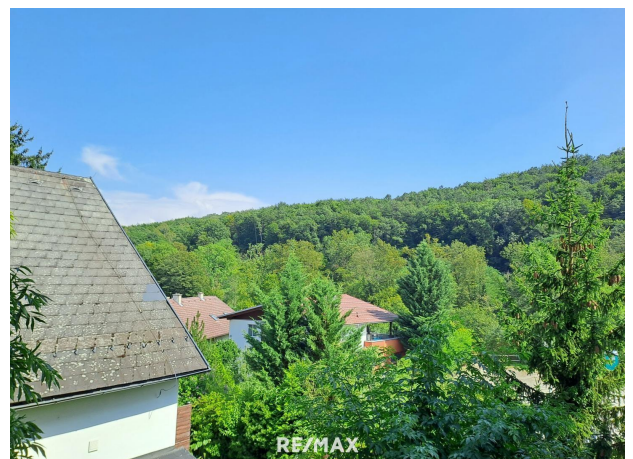
Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

H +43 699 13400703

G  
V







## Objektbeschreibung

In Weidling, am Rande des Wienerwaldes, liegt eine charmante Wohnhausanlage, die trotz ihres Alters gut gepflegt ist. Hier erwartet Sie eine geräumige Wohnung von ca. 86m<sup>2</sup>, die geschickt geschnitten ist und viel Wohnkomfort bietet.

Der Eingangsbereich befindet sich nur einen Halbstock über dem Erdgeschoss. Er empfängt Sie mit einer ungewöhnlichen, aber äußerst praktischen Gestaltung: Der Vorraum ist von Spiegeln umgeben, die nicht nur ein Gefühl von Weite vermitteln, sondern auch reichlich Stauraum bieten. Weiter durch die Diele betreten Sie die verschiedenen Zimmer.

Auf der rechten Seite liegt das geräumige Schlafzimmer mit Blick ins Grüne. Es ist lichtdurchflutet und bietet mit fast 21m<sup>2</sup> viel Platz. Das angrenzende Wohnzimmer ist mit ca. 23m<sup>2</sup> ähnlich groß und durch seine Ecklage besonders ansprechend. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick auf die umliegende Natur.

Gegenüber befindet sich ein weiteres Zimmer mit einem französischen Balkon, der einen schönen Westblick ermöglicht. Die Küche und das Badezimmer liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten ausreichend Platz, sind jedoch etwas altmodisch eingerichtet. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum komplettieren das Angebot.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre großen Fenster aus, die viel Licht und frische Luft hereinlassen. Die Ruhe und die Nähe zum Wienerwald machen sie zu einem idealen Rückzugsort für Naturliebhaber. Zusätzlich gibt es in der Nähe Parkmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern.

Die Lage ist auch verkehrstechnisch günstig: In nur 10 Minuten erreichen Sie den 19. Bezirk von Wien, weitere 7 Minuten bis zum 17. Bezirk und insgesamt 25 Minuten bis nach Hütteldorf. Klosterneuburg ist in 10 Minuten erreichbar, Heiligenstadt in weiteren 5 Minuten und Tulln in 30 Minuten.

Entdecken Sie das Leben abseits der Großstadt in einer Umgebung, in der Freundlichkeit und Ruhe noch großgeschrieben werden. Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zu zeigen.

Preis: € 249.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 179.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse E

Heizwärmebedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und

Vermögensstreuhand (Immobilientreuhand und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)