

**Jetzt einziehen - Geschmackvoll sanierte 3  
Zimmerwohnung in begerter Ruhelage!**



Wohnsalon

**Objektnummer: 6653/276**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	540.524,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,97 €
<b>USt.:</b>	26,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.458,86 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

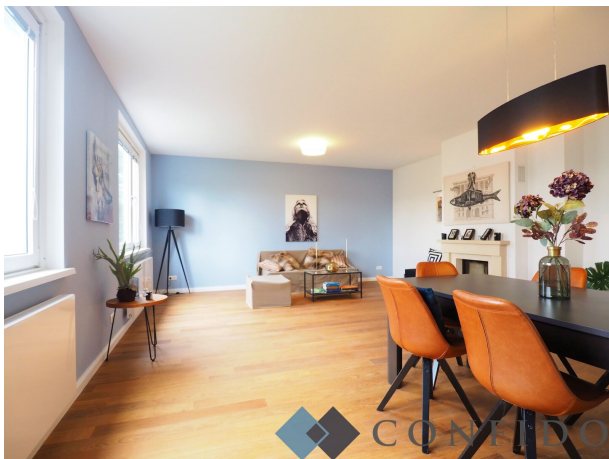
**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

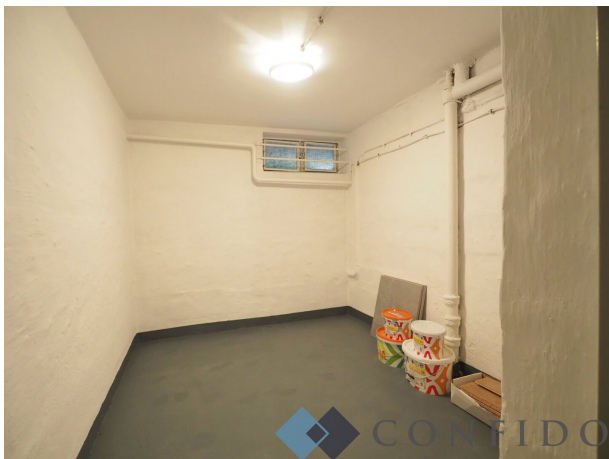
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

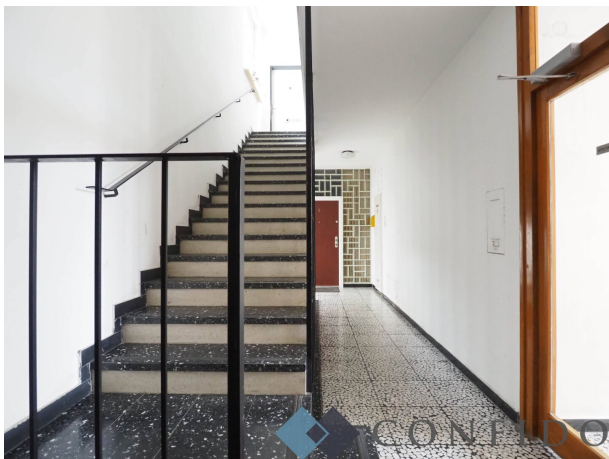




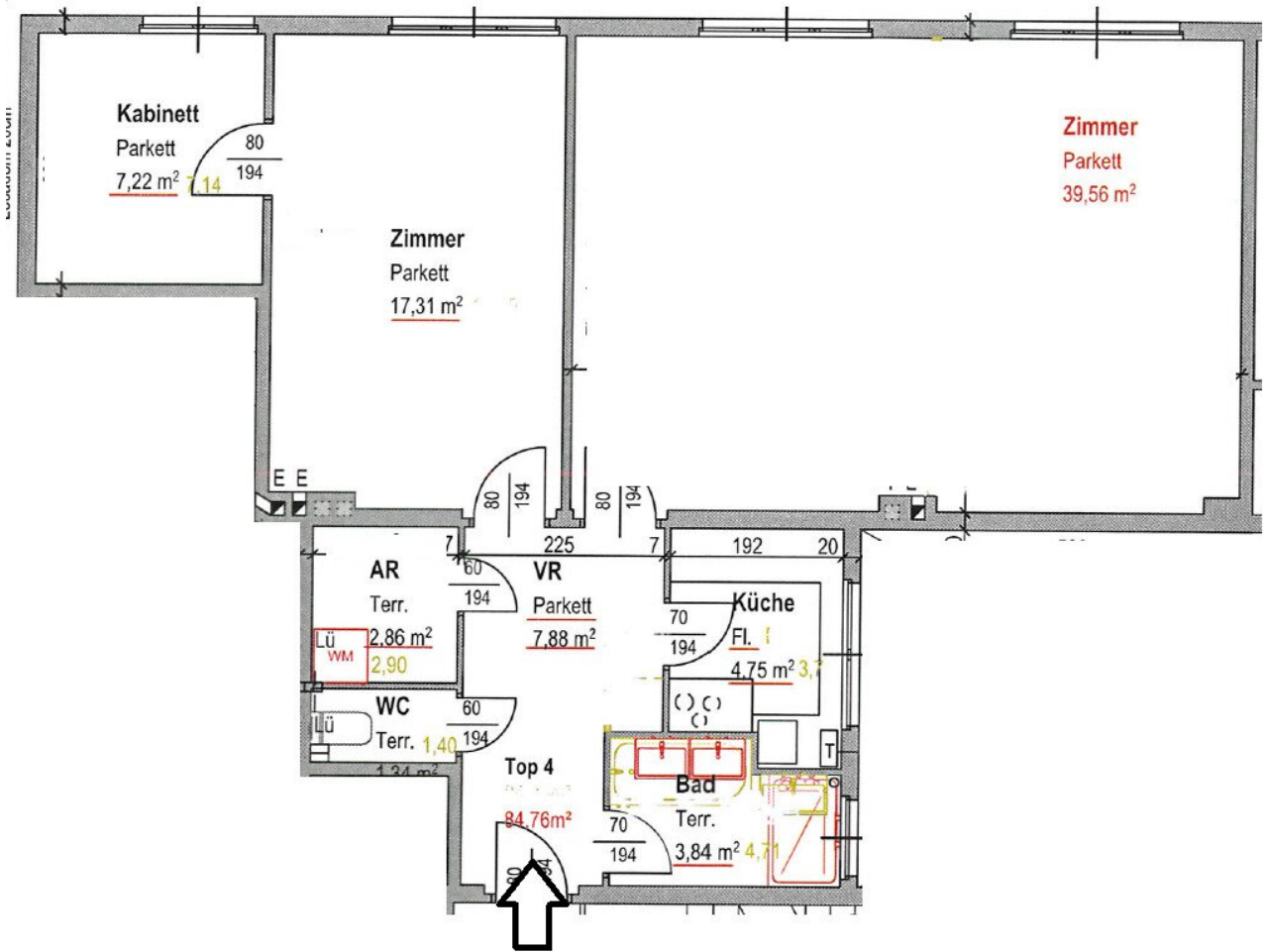












## Objektbeschreibung

Unweit der Sieveringer Straße gelangt diese **sehr ansprechend renovierte, rund 85m<sup>2</sup> große 3 Zimmerwohnung** zum Verkauf. Sie liegt im Hochparterre eines gepflegten Hauses, welches im Jahre 1960 errichtet wurde. Die Wohnräume sind **komplett gartenseitig ausgerichtet**. Das **Zentrum der Wohnung** bildet der **süd - westlich ausgerichtete ca. 40m<sup>2</sup> große Wohnsalon** mit **offenem Kamin**. Der bernsteinfarbene Echtholzparkett in Verbindung mit dem lichtdurchfluteten Räumen verleiht umgehend ein wunderbares Wohngefühl. Die **separate Küche mit Fenster** ist **vollausgestattet** und ist idealer Weise über den geräumigen Vorraum zu betreten. Das **Schlafzimmer** hat eine gute Größe und bietet genügend Platz für ein großes Bett und zusätzlichen Stauraum. Das **angrenzende Kabinett ist rund 7 m<sup>2</sup> groß** und eröffnet viele Nutzungsmöglichkeiten. Im **verfliesen Badezimmer** finden Sie eine **bo dengleiche Dusche** und **2 Handwaschbecken**. Der **praktische Abstellraum** sowie die separate Toilette komplettieren das Immobilienangebot. Der Wohnung ist noch ein **7m<sup>2</sup> großes Lager** mit Fenster zugeordnet, das € 9.000 kostet.

**Zusammen mit der Wohnung werden zwei Garagenplätze zu einem Kaufpreis von € 59.000 ,- verkauft. Ein Garagenplatz ist mit einer vollwertigen KleinKüche ausgestattet.**

### Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnsalon mit offenem Kamin
- Schlafzimmer
- Kabinett
- ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Doppelgarage

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap