

**Helle, großzügige Wohnung im 2.OG mit
Top-Preis-Leistungsverhältnis - Vermieten oder selber
nutzen!**



Objektnummer: 3795

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,18 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,77 m ²
Heizwärmebedarf:	C 123,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,63
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	189,37 €
USt.:	18,94 €
Provisionsangabe:	

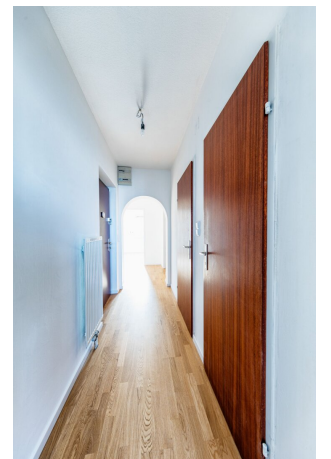
11.844,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

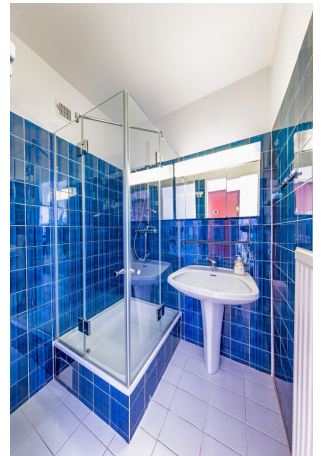


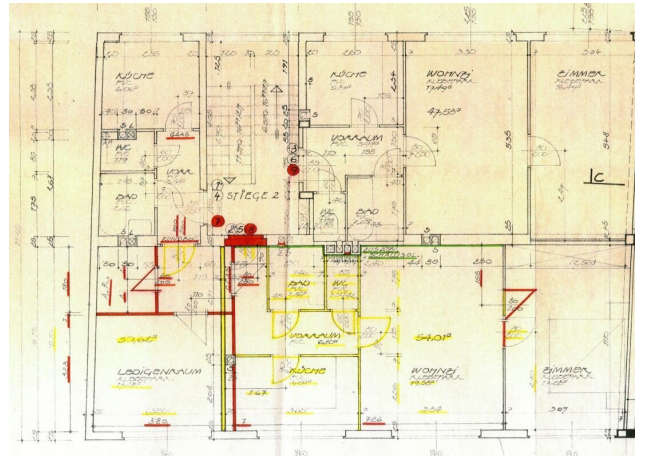
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien











IMMY 2022 SILBER Makler ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



IMMY 2019 GOLD Makler ANOBIS Immobilien GmbH



Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort

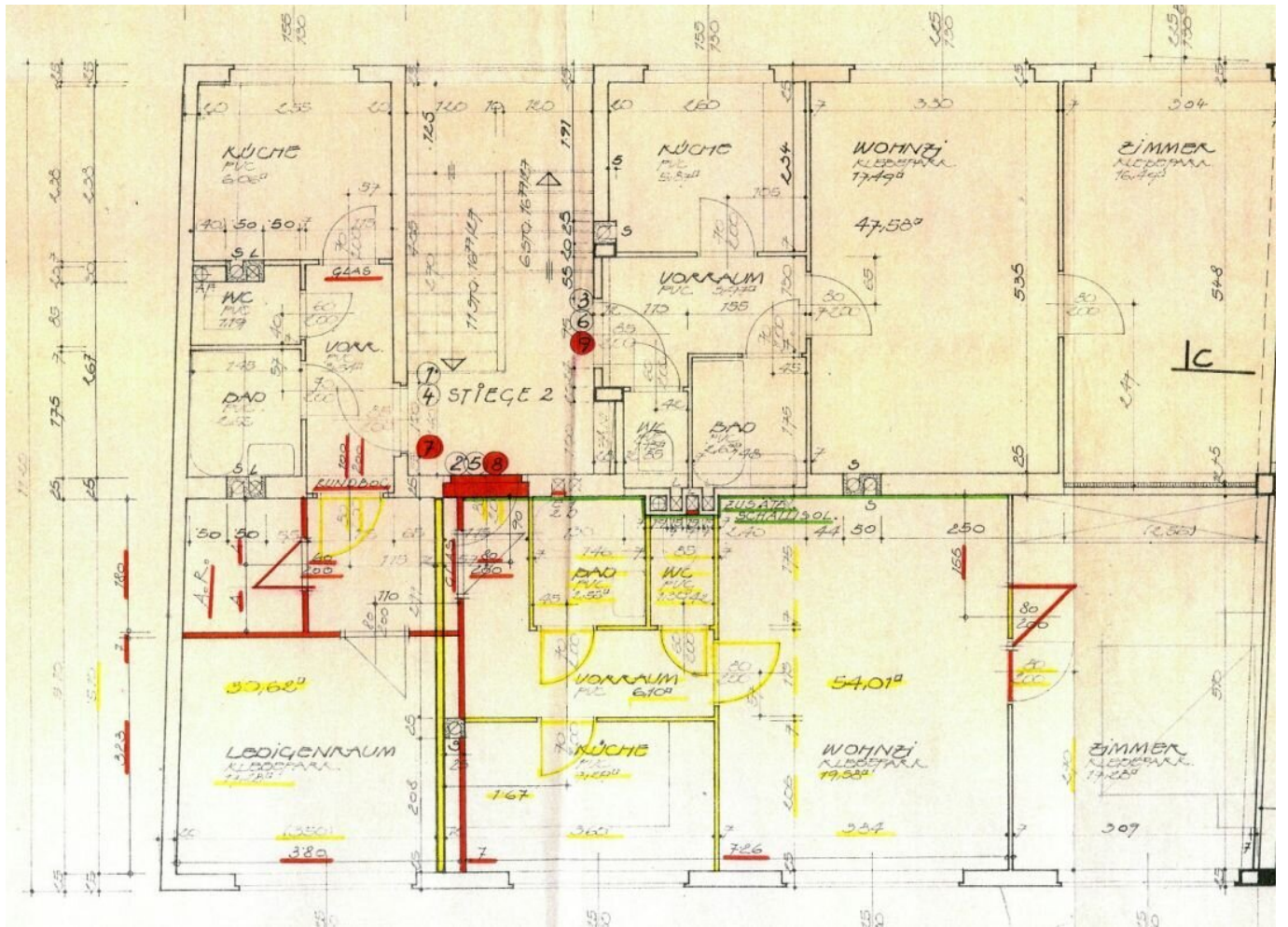
AT01007403
Treuhänder-Nummer

46762v
Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **gemütliche, großzügige 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage des 23. Bezirkes**, welche sich **im 2. OG** befindet und über 84,18 m² verfügt. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet. **Ein Erwerb kann auch schon jetzt erfolgen.** Das Top wurde in der Vergangenheit aus 2 Tops zusammengelegt und **könnte wieder geteilt werden.**

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung und der pleitegefährdeten Länder durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- 1 großes Zimmer mit Eichenparkettboden und 2 Fensterfronten mit Außenrollos
- 2 weitere Zimmer mit Eichenparkettboden und Außenrollo
- Separate Küche mit Gasherd und Möglichkeit für einen Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Dusche in blauem Retro-Charme
- Separates WC - perfekt dazu abgestimmt
- Abstellraum

Zentrale Lage.

- **Nähe Einkaufszentrum Riverside**

- **Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:** 61B, 60A, Straßenbahn 255
- **Nahe gelegene Nahversorgungseinrichtungen:** Bäckerei, Supermarkt, Drogerie, Trafik sowie das Einkaufszentrum Riverside
- **Zahlreiche Restaurants und Cafes** sorgen für das leibliche Wohl.
- **Kindergarten, Schulen und die ärztliche Versorgung** sind im direkten Umfeld gewährleistet.
- **Freizeitmöglichkeiten wie das Liesinger Bad**
- **Arztpraxen** (Arzt für Allgemeinmedizin, Zahnarzt, Facharzt, Kinderarzt) sowie **Gesundheitseinrichtungen** (Physiotherapeut, Psychotherapeut, Ärztezentrum) sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

www.anobis.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap