

**WESTLOGGIA: Wunderschöne 4-Zimmer Wohnung mit
Loggia in zentraler Lage nahe Matzleinsdorfer Platz -
3D-Besichtigung**



Objektnummer: 1508

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spengergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,54 m ²
Gesamtfläche:	89,32 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,08 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	155,00 €
USt.:	15,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2

1140 Wien

T +436645515700

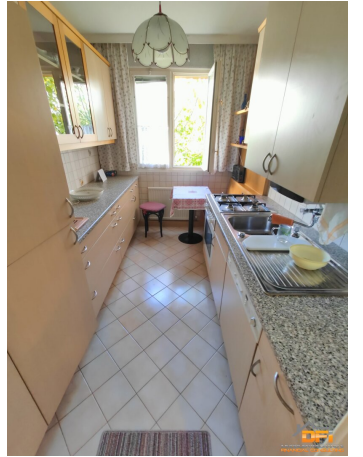
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur





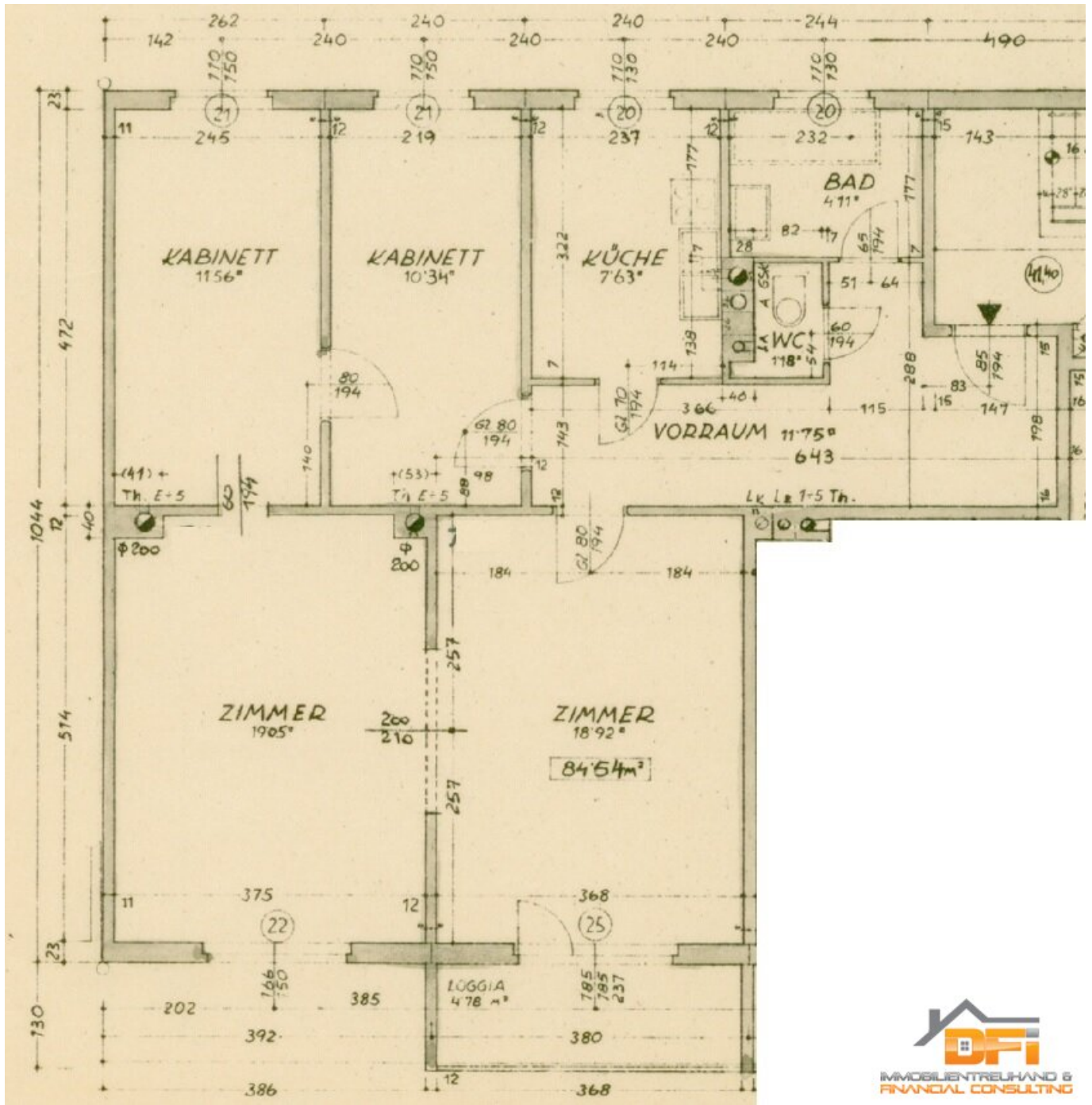












Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuehand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Ankauf an:

Sehr gut geschnittene 4-Zimmer Loggia-Eigentumswohnung in guter Lage nahe Matzleinsdorfer Platz

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Neubau** aus dem Jahr 1960 und liegt im **2. Stock mit Lift**.

Grundriss: großer Vorraum/Gang, Tageslicht-Bad mit Dusche und WaMa-Anschluss, separates WC, großes Wohnzimmer, separate Küche (voll ausgestattet), 2 Schlafzimmer (1x hofseitig, 1x straßenseitig), Esszimmer, Loggia

Der Plan im Anhang zeigt nicht den korrekten IST-Stand der Wohnung; der Eingang des WCs wurde um die Ecke in den Gangbereich gelegt sowie die Öffnung zwischen den 2 großen Zimmern geschlossen und mit einer Tür versehen.

Gerne können Sie das Objekt im IST-Stand bereits jetzt mit unserem virtuellen Rundgang besichtigen. Klicken Sie hierfür einfach auf den nachfolgenden Link: <https://my.matterport.com/show/?m=ei6bj4CBLNt>

Die Wohnräume sind mit **Parkettboden** ausgelegt; der Vorraum, die Küche und die Sanitärräumlichkeiten sind klassisch verflies.

Die **Küche** ist voll ausgestattet und verbleibt natürlich in der Wohnung.

Die **Gasetagenheizung** wurde **2022 erneuert** und ist ein modernes **Brennwertgerät**.

Zusätzlich befindet sich im Wohnzimmer noch ein klassischer Feststoff-Brennofen.

Betreten wird die Wohnung durch eine doppelte **Sicherheitstür**.

Die **Loggia** ist nach **Westen** ausgerichtet und daher sehr hell und freundlich.

Ein **Kellerabteil** rundet dieses interessante Angebot ab.

Die auf den Bildern abgebildeten Möbel verbleiben zum Großteil in der Wohnung.

In der Küche und im Badezimmer sind **Miele-Geräte** verbaut.

Ein **Anschluss für SAT-TV** ist direkt in der Wohnung vorhanden; die Satellitenschüssel befindet sich bei der Loggia.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Kaufpreis: EUR 395.000,--

Die **öffentliche Anbindung** ist als **sehr gut** zu bezeichnen:

S-Bahn Matzleinsdorfer Platz, Badner Bahn sowie Straßenbahnlinien 6, 18 und 62: rd. 5 Gehminuten entfernt; hier wird es in Zukunft auch eine Station der U-Bahn Linie 2 geben.

Buslinie 12A: rd. 6 Gehminuten entfernt

Buslinie 14A: rd. 3 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) **Daniel Fichtenbauer**, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter **anfrage@dfi.co.at** zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter www.facebook.com/dfi.co.at und drücken Sie auf "Gefällt mir"!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap