

**Topsanierte Wohnung mit Balkon - nur 5 Minuten zur
Wiener Stadtgrenze!**



Balkon

Objektnummer: 6026

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Himberger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	1960
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 93,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	174,92 €
USt.:	19,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Altmann

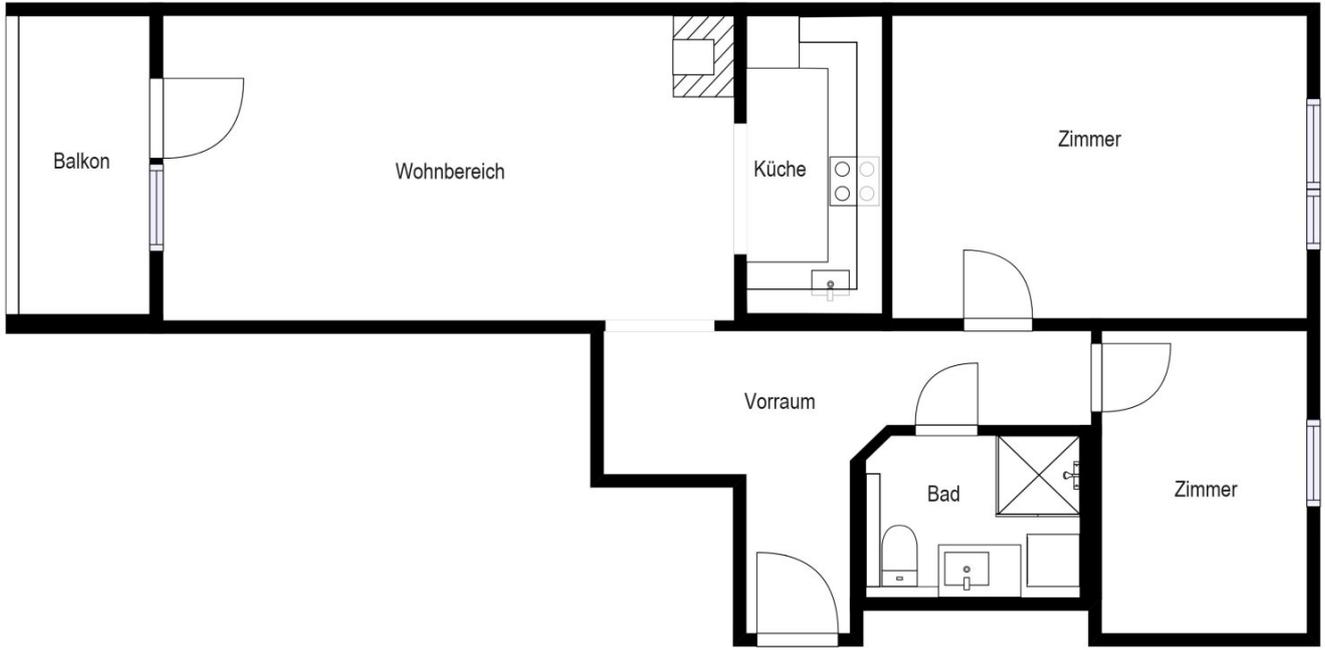
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH











Objektbeschreibung

Topsanierte Wohnung mit Balkon und Klimaanlage

Zum Verkauf gelangt eine kürzlich **kernsanierte und hochwertig ausgestattete** ca. 68,71m² große Wohnung. Sie wurde von einem Innenarchitekten neu geplant und realisiert.

Kurzer Auszug aus den umfangreichen Sanierungsarbeiten:

- neue Gasetagen Heizung mit neuer Therme inkl. aller Leitungen & Radiatoren
- Erneuerung der gesamten Elektrik inkl. Verkabelung, Schalter, Steckdosen und Stromkasten
- Austausch sämtlicher Fenster mit 3-fach Verglasung inkl. Fliegengitter und fernsteuerbarer Rollläden
- Klimaanlage mit 2 Auslässen in der Wohnküche sowie im Schlafzimmer uvm.

LAGE:

Im gut angebundenen **Maria Lanzendorf** mit überzeugender Infrastruktur, nur **5 Minuten von der Wiener Stadtgrenze** entfernt, liegt die Wohnung in sonniger Süd-West Ausrichtung im 1. Stock (ohne Lift) eines gepflegten 1960 errichteten Wohngebäudes.

AUFTEILUNG:

- zentral begehbarer Vorraum
- geräumige Wohnküche mit direktem Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer

- Kinder- bzw. Arbeitszimmer

- Badezimmer mit Dusche und WC

Ein KFZ-Stellplatz im Innenhof der Wohnhausanlage kann ebenfalls übernommen werden!

Nähere Details, sowie die virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage.

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.

Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <250m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <9.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <7.250m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <2.250m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <5.250m
Straßenbahn <5.750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap