

**Sanierte 3 Zimmerwohnung mit Balkon und
Traumfernblick auf den Lainzer Tiergarten - 3 Gehminuten
von der U4 & U6 entfernt**



Objektnummer: 4356/87

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,15 m ²
Nutzfläche:	83,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	117,58 €
USt.:	12,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Matthäus Adler

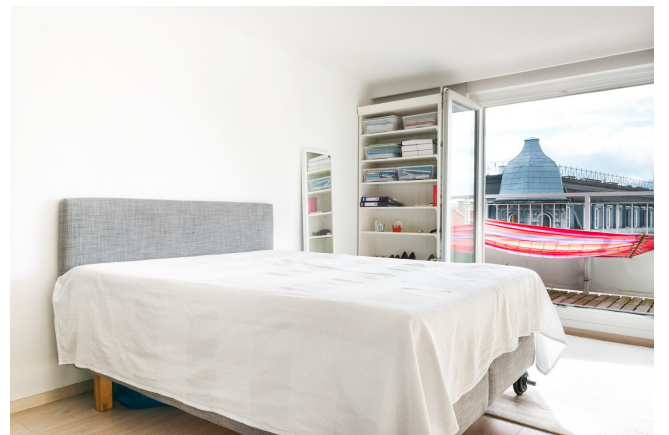
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7 / 5
1010 Wien

T +431 890 01 52
H +43 699 196 80 185

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









Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, generalsanierte, hell und ruhig gelegene 3 Zimmer Balkonwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses in bester Infrastrukturlage und hat folgende (T)Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit integrierter Küche (Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Backofen und Herd)
- 1. Schlafzimmer
- 2. Schlafzimmer mit Zugang zum ca. 5,51 m² großen Balkon
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

Ein Kellerabteil rundet das Raumangebot ab.

Geheizt wird mittels Brennwert Kombitherme (Viessmann).

Die Wohnung ist bis zum 14.10.2025 vermietet, der Mietzins beträgt ca. €1200 Brutto monatlich (Nettomiete derzeit € 976,87).

Kaufpreis: € 459.000

Erfolgshonorar: lt ImmobilienmaklerVO

Wir freuen uns auf Ihren Anruf - unser Service ist Ihr neues, wunderbares Zuhause!

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap