

Erstbezug nach Sanierung: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon!



Objektnummer: 8425/44

Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuehand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,77
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

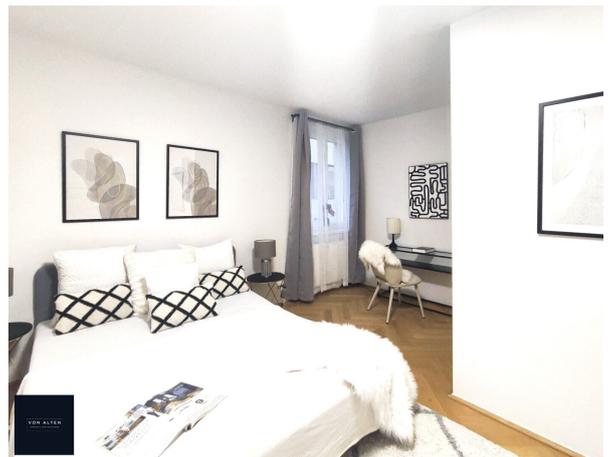
Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

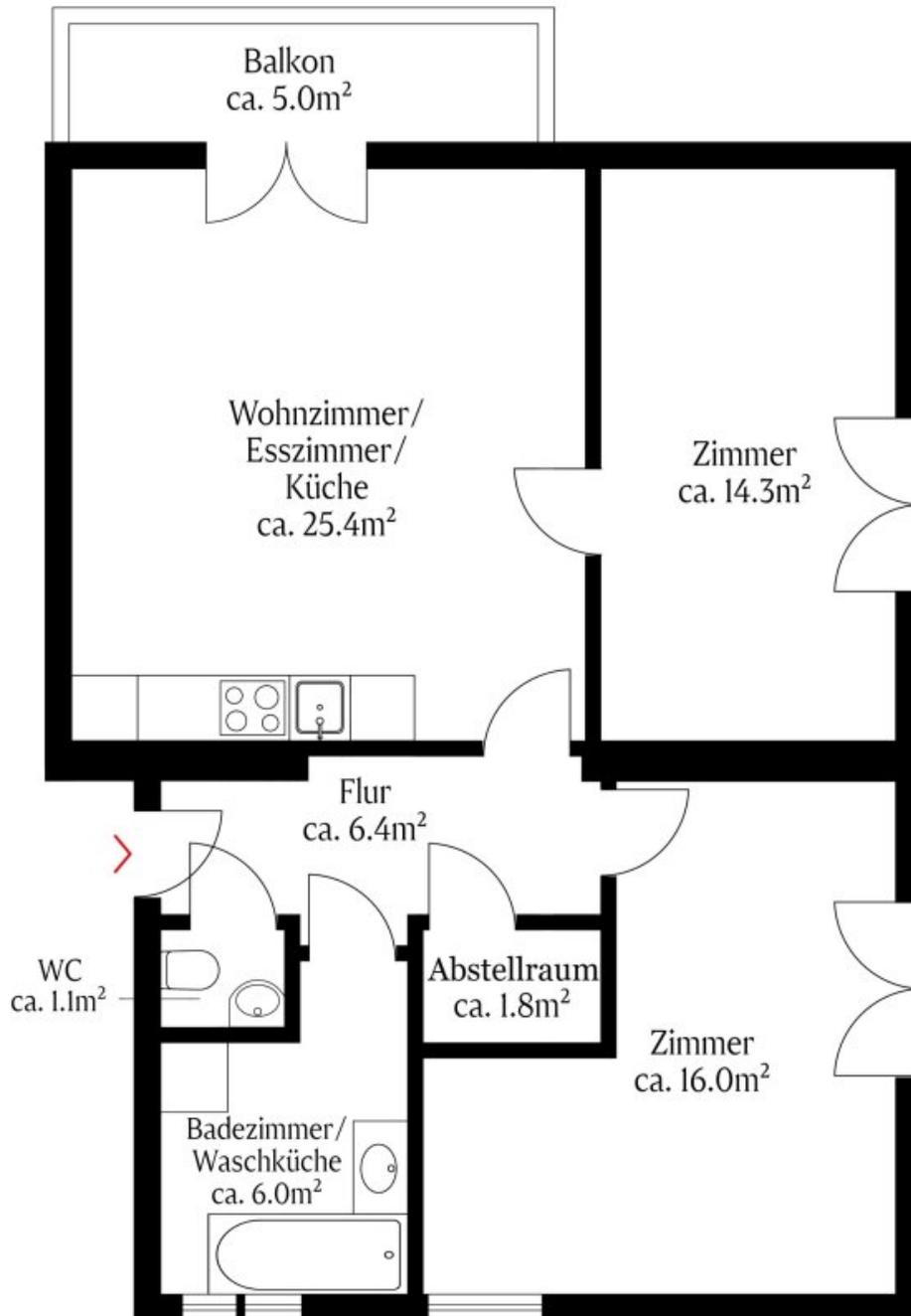
von Alten Immobilienreuehand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911









ngerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber
er Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen



Objektbeschreibung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Erstbezug nach Sanierung
- + ca. 71 m²
- + 3 Zimmer
- + 2 Schlafzimmer
- + Balkon mit ca. 5 m²
- + Badezimmer mit Badewanne
- + WC separat
- + Abstellraum
- + Parkettböden
- + Kellerabteil
- + Optionaler Garagenstellplatz (Warteliste)
- + Hintergebäude, dadurch kaum vom Straßenlärm betroffen
- + Ruhige Lage: Gute Parkplatzsituation und dennoch zentrale Anbindung

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine gepflegte **3-Zimmer-Wohnung** in einem ruhig gelegenen Wohnhaus. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines Gebäudes aus dem Jahr **1959** und verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 71 m²**. Da sich die Wohnung in einem der **Hintergebäude** befindet, ist sie kaum vom Straßenlärm beeinträchtigt.

Über den Flur, der an das **separate WC** sowie den **Abstellraum** anschließt, erreicht man den Wohn-Essbereich, der mit einer **Einbauküche** ausgestattet ist. Von hier hat man auch Zugang zu dem **ca. 5 m² großen Balkon** mit **südöstlicher Ausrichtung**. Die Zimmer sind fast alle

zentral begehbar. Die Wohnung bietet Raum für bis zu **2 Schlafzimmer**. Das **Badezimmer** ist mit **Wanne** und **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

****Die Hausverwaltung verwaltet eine Warteliste für die Stellplätze, aktuell stehen wir an erster Stelle.****

Ihr Vertrauen ist uns wichtig – setzen Sie auf Erfahrung, Kompetenz und erstklassigen Service. Wir freuen uns, Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim begleiten zu dürfen.

Unsere Finanzierungsexpertin Ewa Karatzis bietet Ihnen nach einem unverbindlichen Beratungsgespräch, unabhängig von Interessen der Banken, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen. Durch die Kooperation mit allen namhaften österreichischen, aber auch deutschen Kreditinstituten, ist eine rasche und unkomplizierte Abwicklung sichergestellt. Aktuelle Zinssätze sind je nach Bonität ab 3 % pa realistisch.

Die Lage

Hetzendorf ist bekannt für seine **ruhige, grüne Umgebung** und die **gute Anbindung** an das Stadtzentrum. **Geschäfte** des täglichen Bedarfs, **Schulen, Kindergärten** und **Ärzte** sind in der Nähe vorhanden. Die öffentlichen Verkehrsmittel, darunter Bus- und Straßenbahnlinien sowie die S-Bahn-Station Hetzendorf, sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine optimale Mobilität. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie der **Schlosspark Hetzendorf** oder die **umliegenden Grünflächen** laden zum Verweilen ein.

Öffentliche Anbindung

Die **S-Bahn-Station Hetzendorf (R3, R, S1, S2, S3, S4)** liegt nur etwa **1 Gehminute** entfernt. Die **Bushaltestellen Altmannsdorfer Straße (16A, 62A, 64B)** sind in etwa **4 Gehminuten** erreichbar. Zur Straßenbahnlinie **62 (Station Schloss Hetzendorf)** gelangt man in rund **3 Gehminuten**.

Die Haltestellen bieten eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum bzw. zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

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.