Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Viel Platz für Ihr neues Zuhause

Objektnummer: 7419/165

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,18 m²
Nutzfläche:	90,18 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	91
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	170,60 €
Heizkosten:	80,36 €
USt.:	25,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN
FENERBAHÇE

Objektbeschreibung

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung bietet mit **ca. 90 m²** ein komfortables Zuhause für Paare, Familien oder Einzelpersonen, die eine ruhige, aber gut angebundene Wohnlage suchen. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine helle, einladende Atmosphäre.

Aufteilung der Wohnung:

- **Wohnzimmer (Parkettboden) mit Loggia**: Das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur **Loggia**, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

- **2 Schlafzimmer (Laminatboden)**: Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Eines der Schlafzimmer könnte ideal als Hauptschlafzimmer genutzt werden, das zweite als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro.

- **Küche mit Sitzecke (Laminatboden)**: Die separate und moderneKüche verfügt über genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke.

- **Abstellraum**: Praktischer Abstellraum mit ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

- **Badezimmer und WC**: Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, jedoch in einem älteren Zustand, ebenso wie das separate WC.

- **Langer Flur (Laminatboden)**: Ein geräumiger Flur verbindet alle Zimmer miteinander und bietet zusätzlichen Platz für Garderoben und Stauraum.

Ausstattung:

- **Fenster**: Die Fenster wurden vor ca. 10 Jahren erneuert und sind doppelt verglast, was für eine gute Wärmedämmung und Schallisolierung sorgt.

- **Heizung**: Beheizt wird die Wohnung zentral über eine **Hauszentralheizung mittels Wärmepumpe**, was für eine umweltfreundliche und energieeffiziente Wärmeverteilung sorgt.

- **Klimaanlage**: Die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, die in den heißen Sommermonaten für angenehme Raumtemperaturen sorgt.

- **Carport**: Ein zugehöriger **Carport** bietet sicheren Stellplatz für Ihr Auto.

- **Kellerabteil**: Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

- **Fahrrad-, Wasch- und Trockenräume**: Der gemeinschaftlich genutzte Fahrradraum sowie Wasch- und Trockenräume im Haus stehen Ihnen zur Verfügung.

Lage und Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die grüne Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung.

Diese Wohnung bietet viel Potenzial, sich in einem geräumigen und gut geschnittenen Zuhause wohlzufühlen. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um sich selbst ein Bild von diesem Angebot zu machen.

Detailunterlagen und persönliche Einsicht:

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt

haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap