

Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon-Option im grünen Baumgarten



Schlafzimmer

Objektnummer: 94994

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	209,97 €
Heizkosten:	150,57 €
Sonstige Kosten:	81,56 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten sind inkl. Lift und Waschküche.

Provisionsangabe:

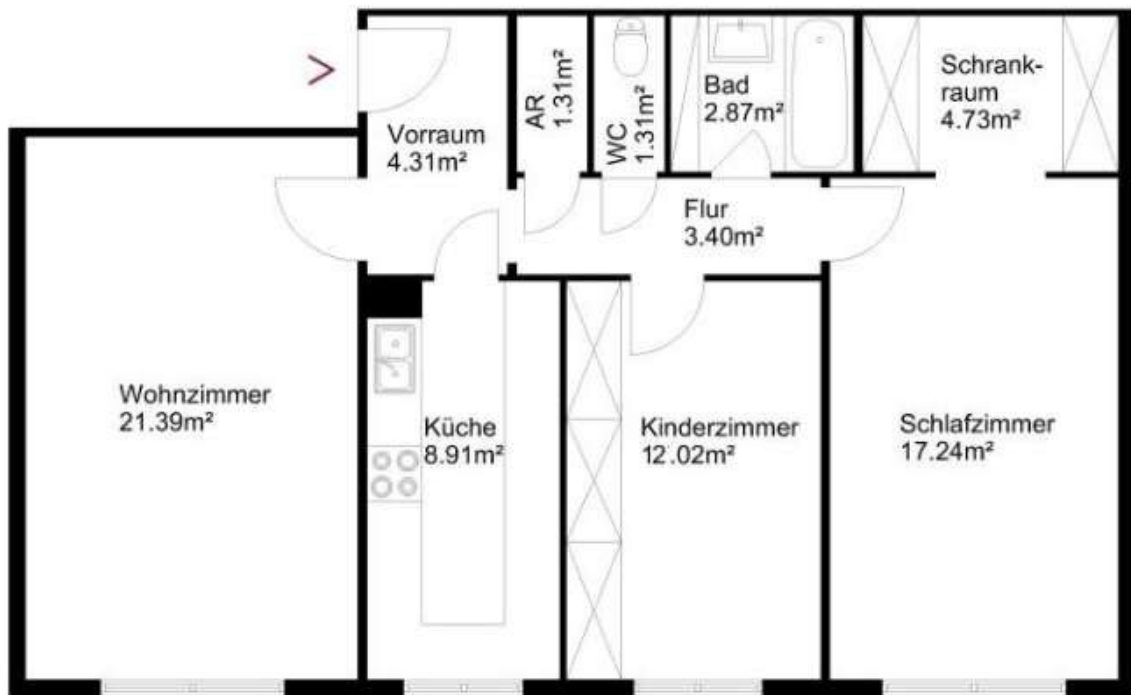
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Das Wohnhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse und besticht mit seiner idealen Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken, Gastronomiebetriebe sowie Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Umgebung und sind leicht zu Fuß bzw. mit der Straßenbahn erreichbar.

Die Straßenbahnlinien 49 und Buslinie 47A sind wenige Gehminuten entfernt auch U3 und U4 erreicht man schnell und bieten eine gute Anbindung an die innere Stadt. **Der Baumgartner Casino Park** und **der Waidhausenpark** bieten Erholungssuchenden die Möglichkeit, ein Stück Natur in der Stadt zu genießen.

Die Küche befindet sich gegenüber der Eingangstür und verfügt über eine Einbauküche mit Platz für eine Essecke. Inkludiert sind Kühlschrank, Herd, Backofen und Geschirrspüler. Das Wohnzimmer, ist mit 21,35 m² der größte Raum und liegt angrenzend zur Küche. Links abgehend hat man auf der linken Seite den **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**, die **separate Toilette mit Hänge-WC** und das Bad mit **Wanne und Handtuch-Heizkörper**. Am Ende des Ganges befindet sich das Schlafzimmer mit 17,3 m² und einem anschließenden **begehbaren Schrankraum**, der zusätzliche 4,7 m² an Stauraum bietet. Das Kinderzimmer hat über 12 m² und schließt mit der Küche auf. Sämtliche Innenraumtüren sind von der Marke Dana. 2021 wurden **neue Marken-Heizkörper** von Korado installiert, durch den Mittelanschluss erhalten sie eine schwebende Optik. Spots in der abgehängten Decke erzeugen ein gleichmäßiges Lichtkonzept in jedem Zimmer. 2020 wurden alle Fenster erneuert.

Die Wohnung ist derzeit an eine 3-Personen-WG, vermietet. **Es besteht die Möglichkeit, den bestehenden Mietvertrag zu übernehmen.** Ideal für Kapitalanleger oder Käufer, die nicht sofort einziehen möchten. Selbstverständlich kann die Wohnung auch bestandsfrei gekauft werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap