

**Ruhiges Wohnen Top Öffianbindung - 3-Zimmer Wohnung  
zum leistbaren Preis**



**Objektnummer: 14987**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,84 €
<b>Heizkosten:</b>	88,13 €
<b>USt.:</b>	34,97 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizung, Warmwasser, Reparaturrücklage in den Betriebskosten bereits enthalten

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

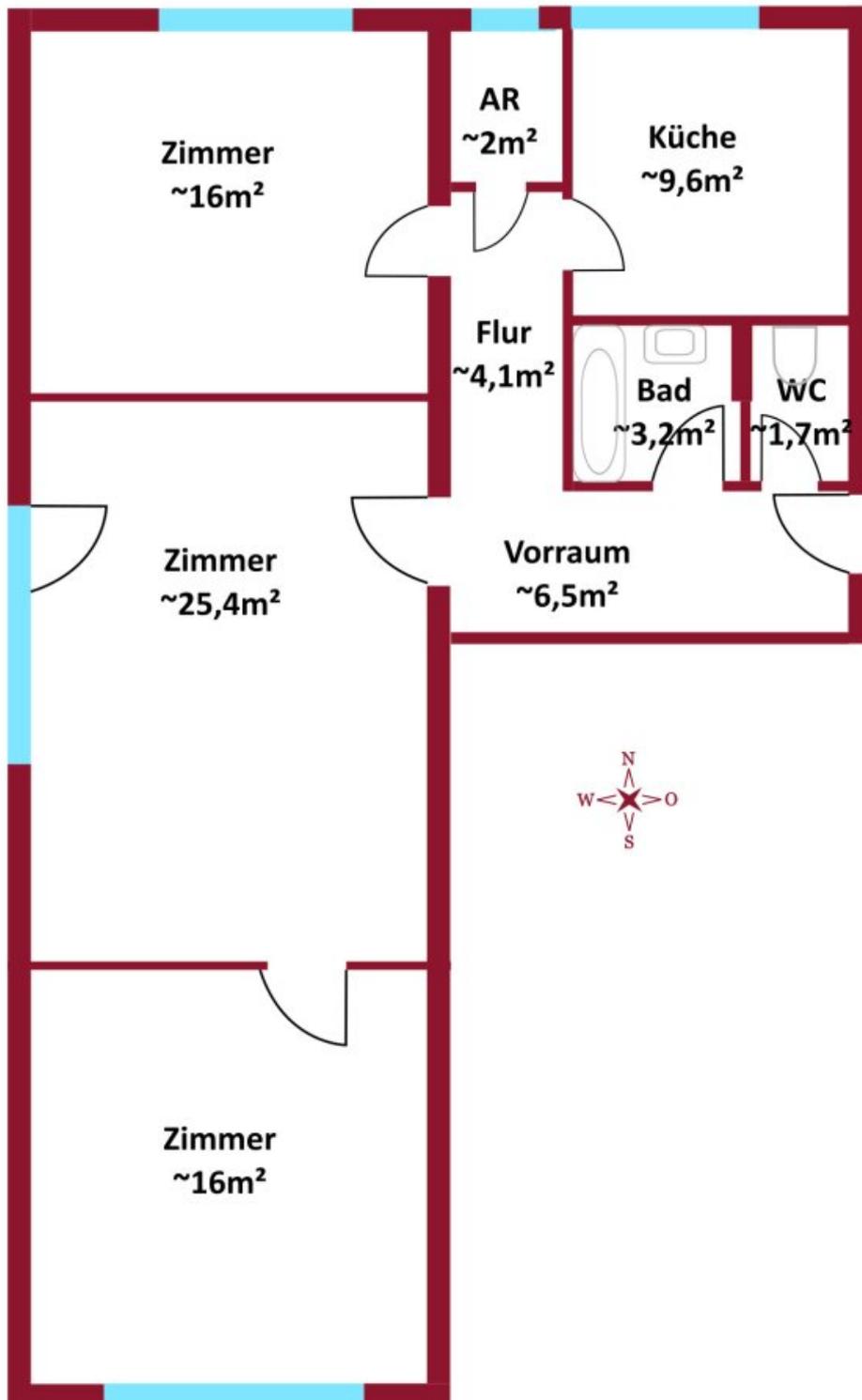
## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

In dieser hellen Dreizimmerwohnung kann ein Paar oder eine kleine Familie nach der Verlegung neuer Böden und einer Modernisierung des Bades direkt einziehen. Die Wohnung besteht aus einem großen Wohnzimmer nach Westen, einer Küche mit Essplatz, zwei geräumigen Schlafzimmern nach Süden und Norden ausgerichtet, einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, einem WC extra, einem Abstellraum und einem Kellerabteil.

In familienfreundlicher Umgebung, eingebettet in sehr viel Grün und ganz am Rande einer ruhigen Wohnsiedlung im Herzen des 22. Bezirkes (Nähe Vet Med Uni) finden Sie hier Ihr neues Zuhause.

Die Wohnung wurde 1970 errichtet, bereits thermisch saniert und bietet Ihnen ein komfortables Wohnen in Wien. Die Gaszentralheizung ist durch die gute Dämmung des Hauses äußerst sparsam. In den Betriebskosten sind Warmwasser und Heizung schon inkludiert.

Die Fenster wurden ca. 2006 erneuert. Bitte beachten Sie die guten Energiekennzahlen.

Die Wohnung befindet sich im 22. Bezirk von Wien. In unmittelbarer Nähe befinden sich viele wichtige Einrichtungen wie ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, diverse Schulen, mehrere Supermärkte, eine Bäckerei, ein Banken und Post. Zu Fuß erreichen Sie auch die Naherholungsgebiete Alte Donau, den Donaupark, das Arbeiterstrandbad, Spazierwege, Radwege, Laufstrecken, mehrere Spielplätze und Parks.

Dieses Objekt glänzt auch durch eine gute öffentliche Anbindung; 2 Minuten zu Fuß zum Bus, nach 6 Minuten sind Sie bereits bei der U1 am Kagraner Platz (den Sie in ca. 12 Minuten auch zu Fuß von der Wohnung aus erreichen) und gelangen so in kürzester Zeit (insgesamt 21 Minuten) ins Wiener Stadtzentrum. Mit dem PKW erreichen Sie in ca. 14 Minuten die Auffahrt auf die Wiener Südost Tangente

Diese preisgünstige Wohnung ist durch den guten Grundriss und die Ruhelage nicht nur ein perfekter Ort zum Leben, sondern auch eine großartige Investitionsmöglichkeit. Mit der steigenden Nachfrage nach Immobilien in dieser Gegend können Sie sicher sein, dass Sie eine gute Rendite erzielen werden.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und Plänen an!**

**Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:**

**Marianne Pargan**

**Akad. Immobilientreuhänderin**

[marianne.pargan@ringsmuth.at](mailto:marianne.pargan@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

**Alexander Ringsmuth Immobilien**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap