

Großzügige 4-Zimmer Wohnung in Grünruhelage



ADVANTA
IMMOBILIEN



Objektnummer: 6185

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	120,79 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	E 156,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	290,31 €
USt.:	29,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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





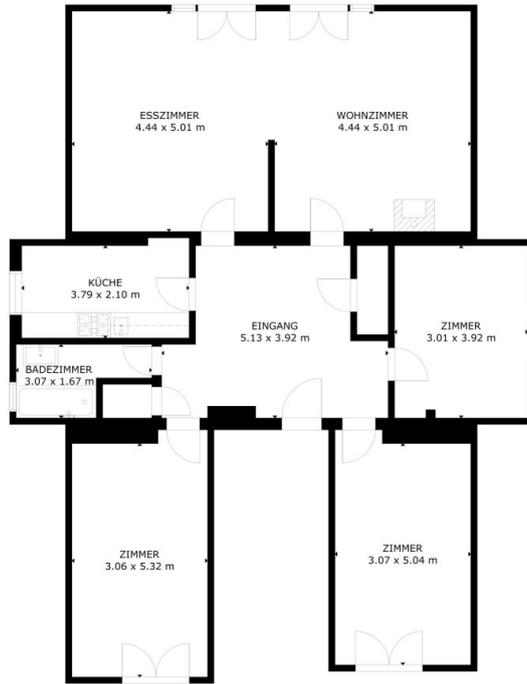












ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

LAGE

In traumhafter Grünruhelage des 19. Bezirks, unweit vom Saarplatz, liegt diese optimal geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit sonniger Ost-West-Ausrichtung.

OBJEKTBECHREIBUNG

Diese freundlich helle Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss ohne Lift eines gepflegten Neubaus, welcher ca. 1961 errichtet wurde. Sie ist leicht sanierungsbedürftig und bietet eine großzügige Raumaufteilung sowie eine einladende Atmosphäre.

Auf ca. 120 m² Wohnfläche, ergänzt durch 10,70 m² Balkonflächen, verteilen sich folgende Räumlichkeiten: 1 großer Vorraum, 3 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 großzügiger Wohn- und Essbereich (bei Bedarf teilbar) 1 Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss, 1 separate Toilette sowie 1 Abstellraum. **Alle Räume** sind **zentral** vom Vorraum aus begehbar.

Die Wohnung umfasst das gesamte oberste Stockwerk ohne Dachschrägen, sodass Sie sowohl die Morgen- als auch die Abendsonne ungestört genießen können.

AUSSTATTUNG

In den Wohnräumen ist Parkettboden verlegt, während die Küche und Sanitärräume verfliest sind.

Beide ostseitigen Schlafzimmer haben je einen 3 m² großen Balkon mit Blick ins Grüne und den Gemeinschaftsgarten. Vom Ess- und Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den westseitigen Balkon mit Blick ins Grüne und in die Ferne. Der Gemeinschaftsgarten lädt zum Verweilen in der frischen Luft ein gut belüftetes Kellerabteil von ca. 3 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

SONSTIGES

Die ausgezeichnete Lage bietet eine **perfekte Infrastruktur** und erfüllt alle Ansprüche an das tägliche Leben: von öffentlichen Verkehrsmitteln bis zu Kindergärten, Schulen, Ärzten,

Krankenhaus, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten – alles ist fußläufig erreichbar (siehe Grafik).

Die Angaben wurden von uns sorgfältig geprüft, jedoch können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Letztstand übernehmen.

Weitere Details erhalten Sie gerne in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage!

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.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap