

**1 Wohnung, 2 Etagen, 3 Zimmer und eine Dachterrasse  
vom Feinsten!**



**Objektnummer: 7939/2300160997**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	406,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

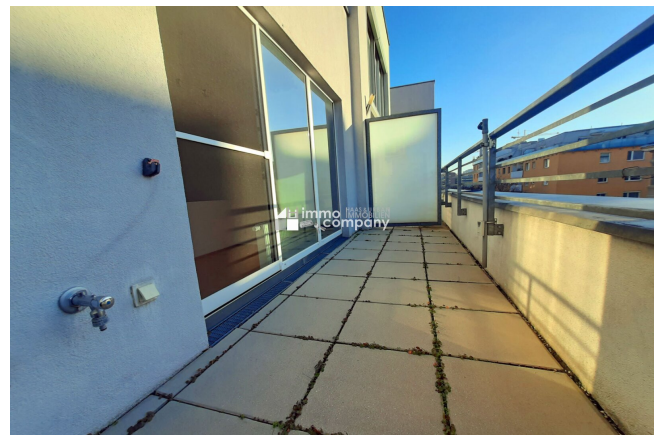
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Hertel**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf







Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht  
**Ihre Immobilie zu verkaufen**  
 oder zu vermieten?  
 Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein  
 unverbindliches, kostenfreies  
**Beratungsgespräch.**

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und ihr Spitzen-Team im Burgenland:

**Jutta Hertel**  
 Gebietsleiterin

+43 664 8410 790  
 jutta.hertel@immo-company.at




**immo HAAS & URBAN IMMOBILIEN company**  
 www.immo-company.at



**Wir verkaufen/vermieten  
 gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
 in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN IMMOBILIEN company**  
 www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind mit der Vermarktung von dieser **großartigen Maisonett-Wohnung** mit **super-Dachterrasse** beauftragt!

**Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!** Begleiten Sie mich auf einen Rundgang:

Auf ~ **92m<sup>2</sup> Wohnfläche** erleben Sie **das totale Wohlfühlgefühl**.

Der großzügige **Eingangsbereich** bietet **Platz für Ihre Garderobe** und noch dazu Platz, Ihre Gäste in Empfang zu nehmen.

Im Weiteren gibt es hier **2 helle Zimmer**, **1 Badezimmer** mit Wanne (Waschmaschinenanschluss) und ein sensationell praktischer **Abstellraum**, in dem sich sämtliche Vorräte oder Haushaltsgeräte what ever verstauen lassen.

**Im oberen Teil** der Wohnung erwartet Sie das wahrlich **sonnenlichtdurchflutete Wohnzimmer** mit **Zugang zur Terrasse**. Von hier genießen Sie den herrlichen Weitblick über die Dächer von Meidling bis hin zum Wienerwald.

Die **komplett eingerichtete Küche mit Fenster** ist ein wirklicher Gewinn der Wohnung! Alles, was man wirklich benötigt, ist da und das in einem einwandfreien Zustand. Also einziehen und drauf los kochen!

Zudem gibt es hier ein weiteres **Zimmer mit Bad-en-suite**.

Aufgrund der Raumaufteilung eignet sich die Wohnung auch großartig als WG-Wohnung.

-----  
**Nutzen Sie die Gelegenheit**, diese großartige Wohnung mit all ihren Vorzügen, zu Ihrem neuen Zuhause (oder Business) zu machen. **Kontaktieren Sie mich am besten jetzt**. Details besprechen wir gern in der Wohnung vor Ort.

*Weitere Fotos sowie den Grundriss erhalten Sie gern auf Anfrage.*

-----  
**Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß**

\* Fahrradabstellraum

\* Kinderwagenraum

\* Waschküche mit Trocknern

\* Party-Allzweckraum mit WC

**Parkplatz in der Tiefgarage** kann kostengünstig angemietet oder auch gekauft werden

-----

### **Wer Wien Meidling noch nicht kennt**

Meidling - begehrter Wohnbezirk in Wien und das, in einer der besten Lagen, die dieser Bezirk zu bieten hat. Viel Grün und eine gute Verkehrsanbindung in die City sowie an die überregionalen Verkehrsnetze. Die Umgebung bietet eine familienfreundliche Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzten, Apotheken und Restaurants mit internationaler Küche.

-----

### **Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nahezu perfekt.**

In ein paar wenigen Minuten zu Fuß erreichen Sie die Stationen der Buslinien 58A, 58B, 63A welche unter anderem zum Bahnhof Hetzendorf (S-Bahn, Straßenbahn) oder nach Liesing (S-Bahn, Autobusse) führt.

Mit dem PKW

- Wiener Innenstadt, ca 20 min.
- Zur Südosttangente/A23/A2, etwa 7 Minuten
- Flughafen Wien Schwechat ist ca. 25 Minuten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap