

## **4 Zimmer Terrassenwohnung mit 3 Garagen in BESTLAGE**



**Objektnummer: 10935**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bleigasse 14
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	128,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	10,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 50,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	459.620,00 €
Betriebskosten:	183,35 €
Heizkosten:	251,22 €
USt.:	61,22 €
Provisionsangabe:	

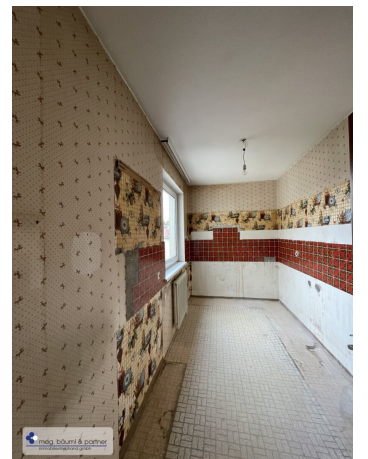
16.546,32 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Brigitte Müller**







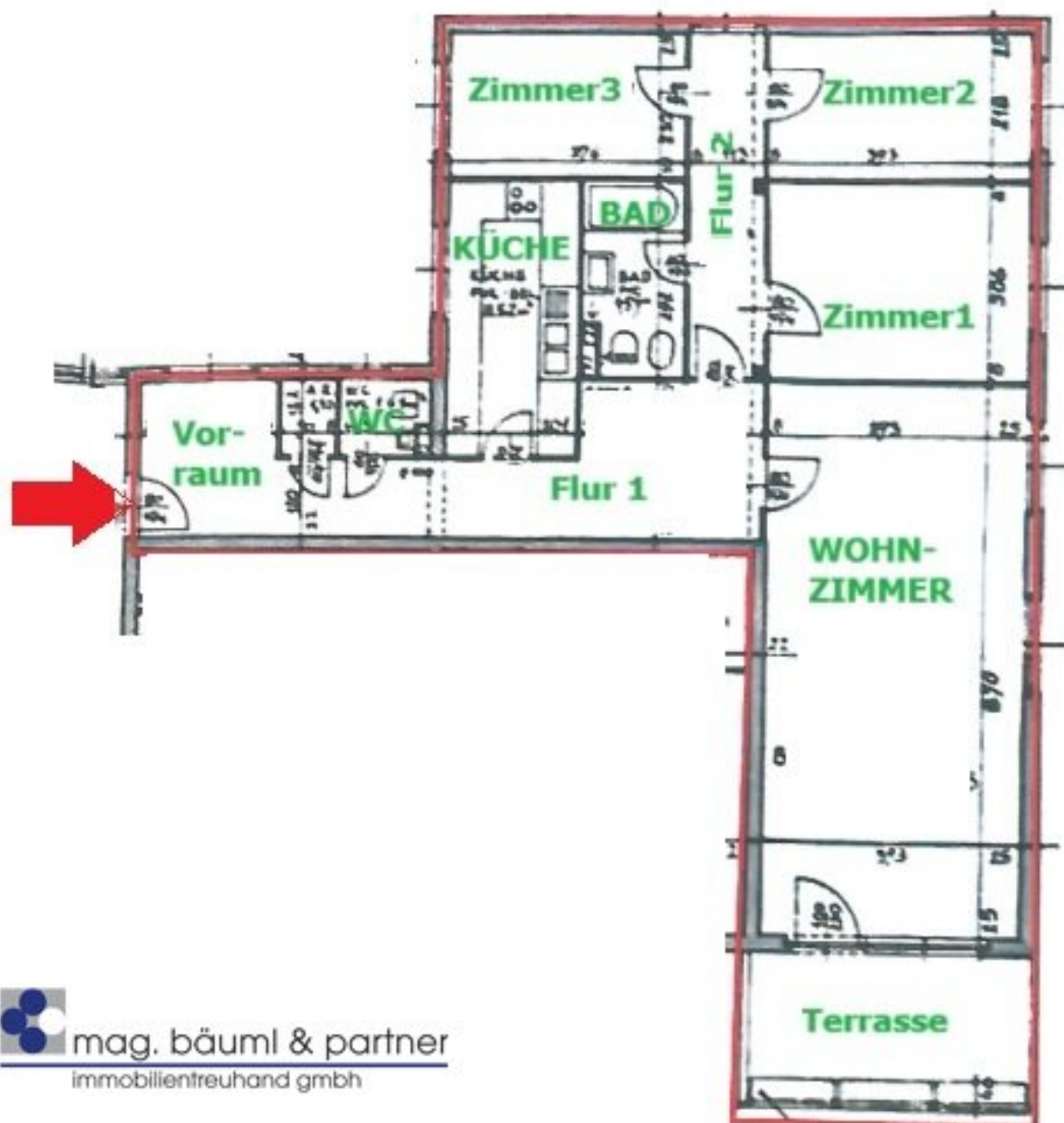


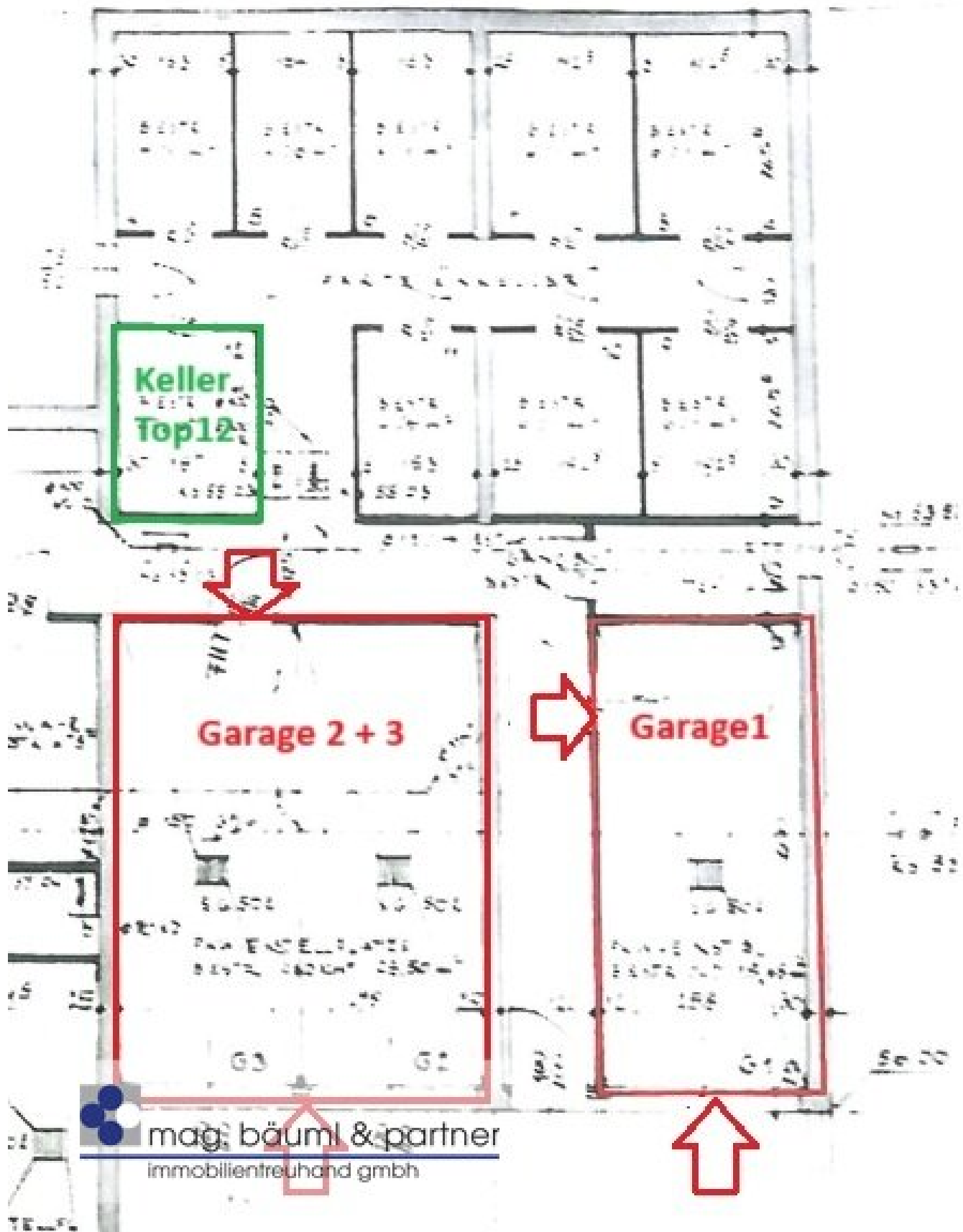












# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- letzter Stock
- 4 zentrale Zimmer
- Küche mit Fenster und getrennt
- Terrasse: 11 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 104 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Wanne
- Waschmaschinenanschluss in Abstellraum
- WC getrennt
- Zentralheizung
- moderner Grundriss
- Gruppenverschluss für Schlafräume und Bad
- trockener, großer Keller
- drei Garagen: 45 m<sup>2</sup>

- **Verkaufspreis: € 459.620,-**

## **Lage:**

Diese moderne Wohnhausanlage mit drei Stiegen befindet sich nur durch die Neilreichgasse getrennt, genau gegenüber vom beliebten Naherholungsgebiet Wienerberg. Innerhalb von wenigen hundert Metern haben Sie alle Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehr (Stationen Wienerfeldgasse und Sibeliusstraße).

## **Beschreibung:**

Diese perfekt angelegte, zentral begehbare 4-Zimmerwohnung befindet sich im letzten Stock (3. Ebene) einer modernen und laufend gepflegten und modernisierten Anlage aus 1975, der man ihr tatsächliches Baujahr diesbezüglich niemals ansehen würde. Bitte beachten Sie dazu den beigefügten Grundriss.

Die Terrasse ist groß und erweitert das ebenfalls geräumige Wohnzimmer um die Möglichkeit ins Freie treten zu können. Die 3 Schlafräume und das Badezimmer sind vom Rest der Wohnung in einem separaten Teil getrennt. Es gibt ein trockenes Kellerabteil und drei geräumige nebeneinander liegende Garagenboxen. Nach Abwicklung der Verlassenschaft wurde das Objekt komplett geräumt, sodass Sie nichts mehr daran hindern kann, Ihre privaten Vorstellungen eines Wohntraums zu realisieren. Ein Teil der unter diesen Umständen notwendigen Renovierungskosten wurde im Verkaufspreis bereits berücksichtigt.

## **Kaufpreis: 459.620,-**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <450m

Apotheke <425m

Klinik <900m

Krankenhaus <1.775m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <175m

Universität <1.275m

Höhere Schule <2.850m

**Nahversorgung**

Supermarkt <375m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <1.700m

**Sonstige**

Geldautomat <475m

Bank <1.400m

Post <875m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <1.625m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <1.650m

Autobahnanschluss <1.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap