

## Im Herzen von Meidling | Tolle 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Galerie



**Objektnummer: 6013/830**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien,Meidling
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	9,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	228,56 €
<b>USt.:</b>	22,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



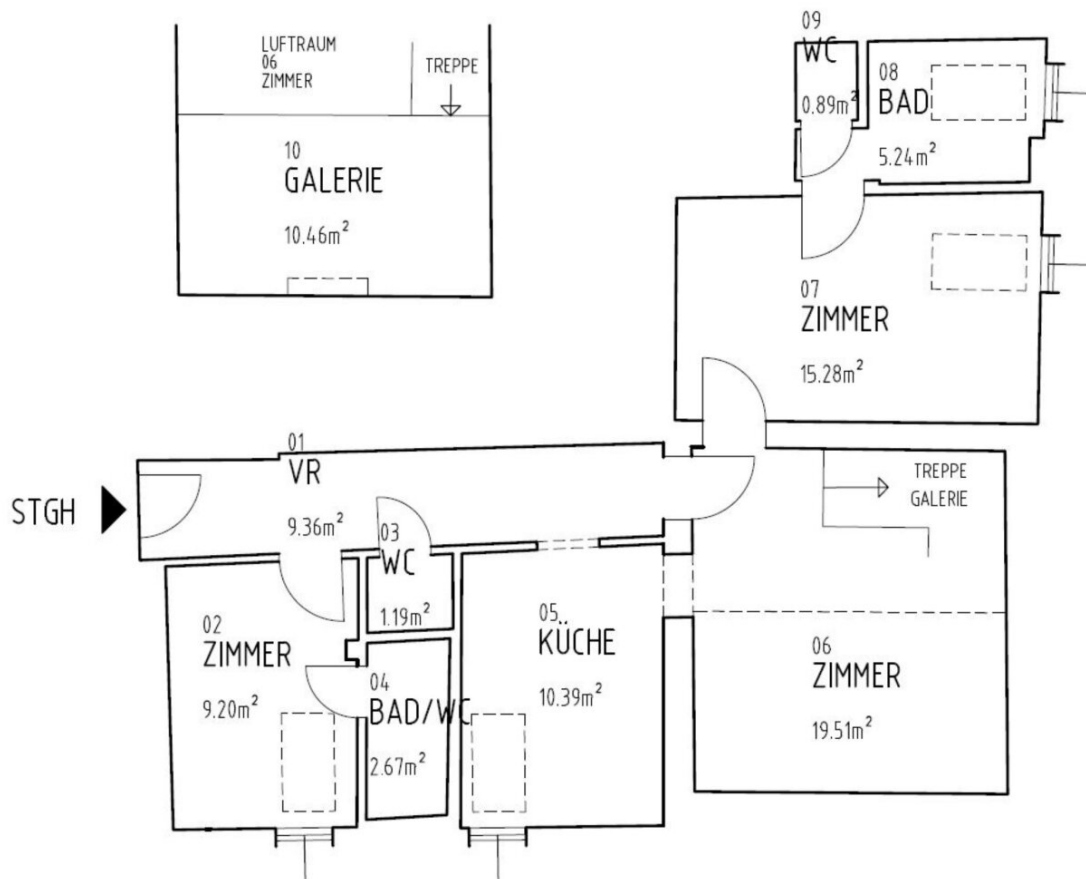
**Belinda Pöll**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien









## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Altbau präsentiert sich diese charmante 3-Zimmer Wohnung mit Galerie und tollem Ausblick auf den Meidlinger Markt. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1994 ausgebaut und bietet somit modernen Wohnkomfort in einem Jahrhundertwendehaus.

Mit dem Lift hinauf in den letzten Stock, schon betreten Sie Ihr neues Reich.

Ein Vorraum der bequem die Garderobe aufnimmt, rechterhand ein Schlafzimmer mit eigenem Bad, eine Gästetoilette, eine geräumige Küche die modern und funktional gestaltet ist und ausreichend Platz für einen Frühstückstisch bietet. Geradeaus geht es ins Esszimmer und nebenan befindet sich das zweite Schlafzimmer, ebenfalls mit direkten Zugang zum Badezimmer mit Wanne, Dusche, Toilette und Waschbecken.

Ein besonderes Highlight ist die lichtdurchflutete Galerie, die vom Esszimmer aus über eine Treppe erreicht wird. Die Galerie wird derzeit als Wohnzimmer genutzt und ermöglicht einen tollen Ausblick auf den belebten Meidlinger Markt und auf das bunte Stadttreiben.

Ein Kellerabteil und eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof stehen zur Verfügung und runden das Gesamtbild dieser Wohnung ab.

Die Wohnung wird ohne Möbel verkauft und kann nach Vereinbarung ca. zwei Monate ab Kaufvertragsunterzeichnung übergeben werden.

### **Aufteilung | Wohnfläche ca. 84 m<sup>2</sup>**

- Vorraum
- Küche mit Platz für einen Frühstückstisch
- Wohnbereich: Esszimmer mit Aufgang zum Galerie-Wohnzimmer ca. 10,5 m<sup>2</sup>
- Zwei Schlafzimmer jeweils mit Zugang zum Badezimmer
- Zwei Bäder mit Badewanne, Waschbecken und Toilette, eines davon mit zusätzlicher Dusche
- Gästetoilette

## **Betriebskosten**

€ 396,16 pro Monat inkl. Reparaturrücklage

## **Lage und Infrastruktur**

Die zentrale Lage am Meidlinger Markt ermöglicht eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Die U-Bahn-Station Längenfeldgasse (U4 und U6) ist in 4 Gehminuten erreichbar, der Bahnhof Meidling sowie der Westbahnhof liegen jeweils zwei Stationen entfernt.

## **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## **Sonstiges**

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at).

Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

## **UNSER SERVICE FÜR SIE**

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

## **FINANZIERUNG**



**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

## **BARGELD FÜR SIE**

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap