

**Leben inmitten der Natur! Sonnige Räumlichkeiten mit
Grünblick und eigener Garage!**



Blick durch den Wohnraum Richtung Küche

Objektnummer: 4637

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,36 m ²
Nutzfläche:	86,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 152,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	275,56 €
USt.:	27,56 €
Provisionsangabe:	

9.324,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a

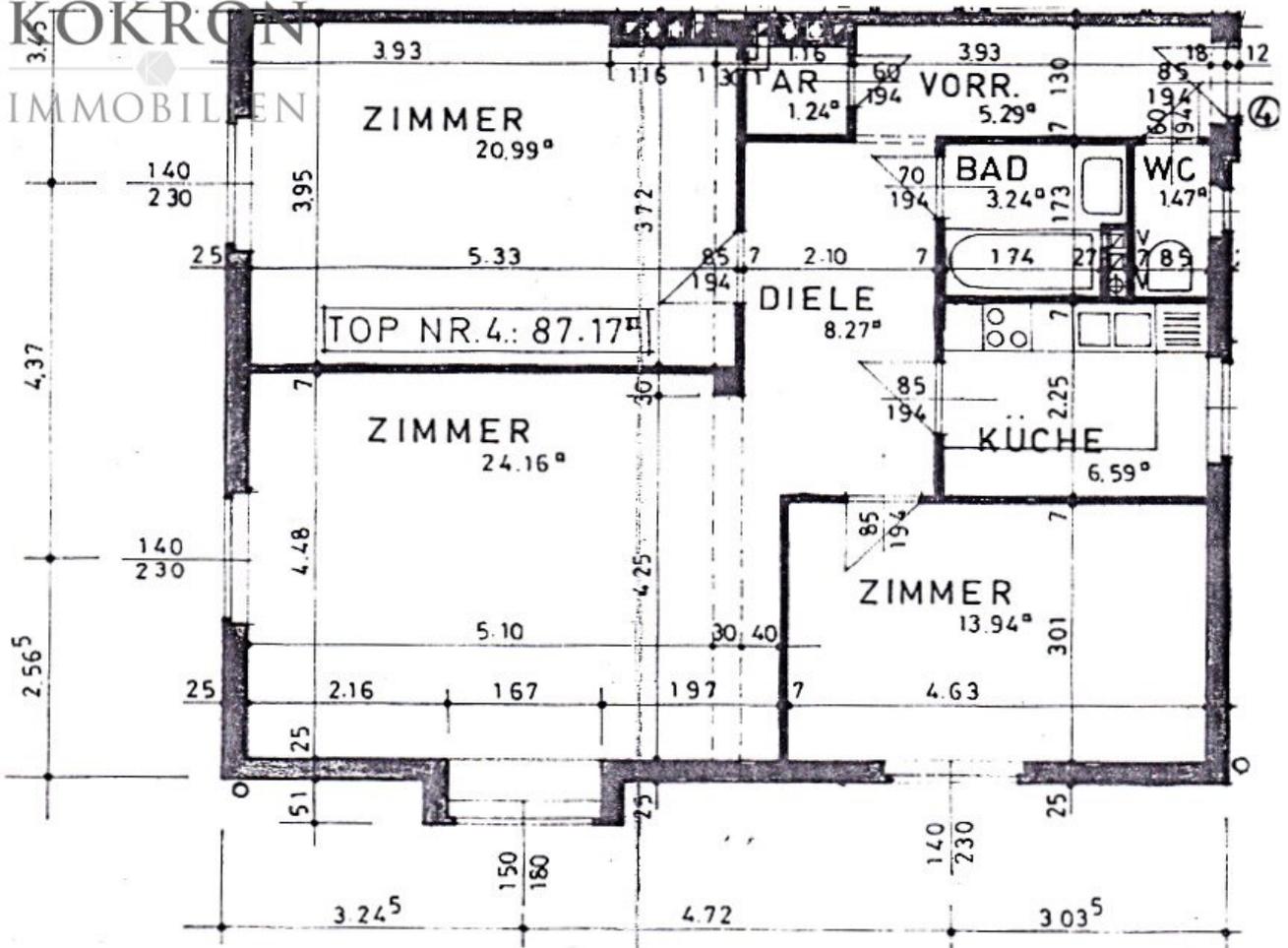


KOKRON
IMMOBILIEN



KOKRON
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Genießen Sie die Naturlage und leben Sie dennoch Stadtnah! Sonnige Räumlichkeiten laden zum Wohnen ein!

An der Grenze zum Wienerwald gelegen bieten wir diese sehr gut geschnittene, sonnige **Wohnung mit eigener Garage** an. Das Wohnhaus liegt etwas **zurück verlegt von der Hauptstraße** wo sich in der ersten Etage ohne Lift Ihre zukünftige Familien- oder Paarwohnung befindet.

Im Wohnraum bietet ein **großes Panoramafenster** die Möglichkeit einer Sitzecke in der Fensternische. Von hier genießen Sie den Blick über die Baumwipfel oder den abendlichen Sonnenuntergang. Tagsüber gelangt das **Sonnenlicht in Ihre Räume** und bettet die Räume in ein wohltuendes Licht.

Ihr KFZ und Ihr Moped parken Sie stressfrei in der **eigenen Garage mit automatischem Garagentor**. Durch die langgezogene Bauart passen je nach KFZ Länge auch zwei kürzere Autos hinein.

Räumliche Aufteilung:

- Eingangsbereich ca. 5,5m²
- Vorraum/ Diele ca. 8m²
- Wohnraum mit Panoramafenster ca. 25m²
- Nebenraum 1 ca. 21m²
- Nebenraum 2 ca. 14m²
- Duschbad ca. 3,2m²
- separates WC ca. 1,4m²

- Abstellraum ca. 1,2m²
- eigenes Kellerabteil im Haus ca. 4m²
- eigene Garage mit automatischen Garagentor ca. 20,5m²

Weitere Kosten & Fakten:

- Betriebskosten inkl. Rücklage und Ust. € 420,44
- Rücklagenhöhe Stand € 77.000,-/ Stand vom 30.11.2024
- Heizkosten und Warmwasser Akonto derzeit € 158,40
- Ausrichtung der Wohnung Süd/ West
- hohe Fenster (französischer Balkongitter), Doppelflügel beidseitig zu öffnen
- viel Staufläche
- Gemeinschaftsterrasse nahe Hauseingang zur allgemeinen Nutzung

Lage: Angrenzend an den begehrten Wienerwald der für erholsame Stunden beiträgt. Mit dem **Bus 41** gelangen Sie bis vor Weidling Bahnhof. Hier finden Sie Anschluss nach Tulln und Wien, sowie zur U4 Heiligenstadt.

Mit dem Auto gelangen Sie binnen weniger Minuten zum nächsten Nahversorger und auch in die ersten Wiener Bezirke.

Genießen Sie die Naturlage in Kombination mit guter Anbindung an die umliegenden Stadtzentren.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap