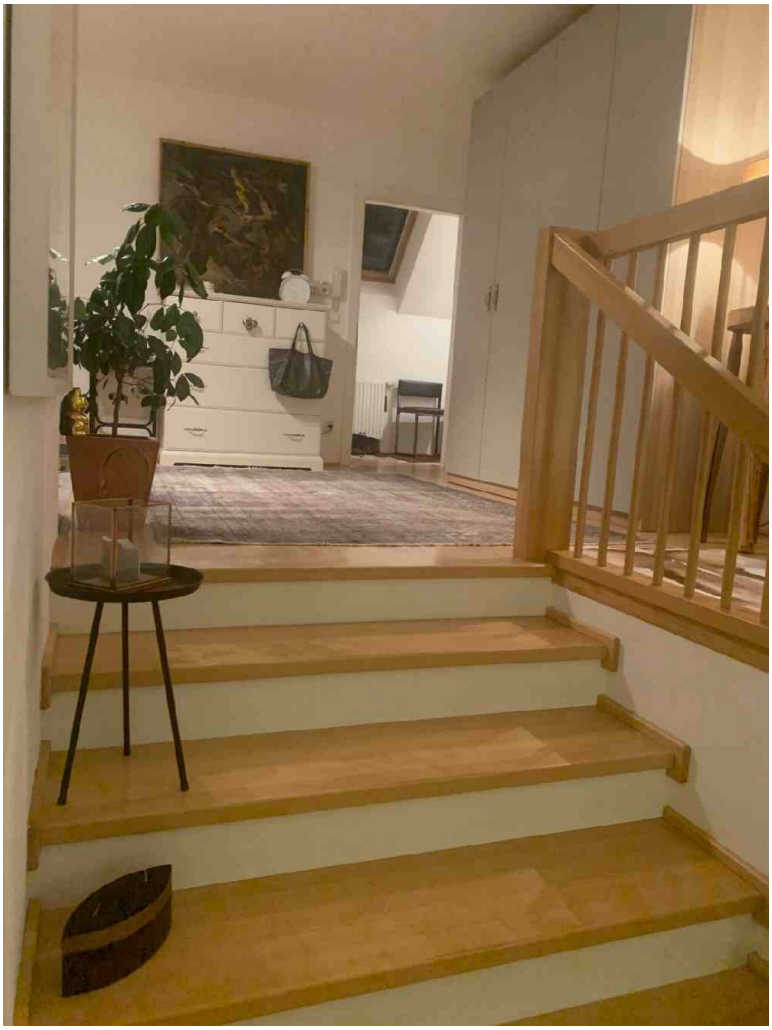
Atraktive Eigentumswohnung in ruhiger Wohngegend | ROSENHÜGEL



Wohnbereich

Objektnummer: 141/81901

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Wohnfläche:	68,68 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	498.000,00 €

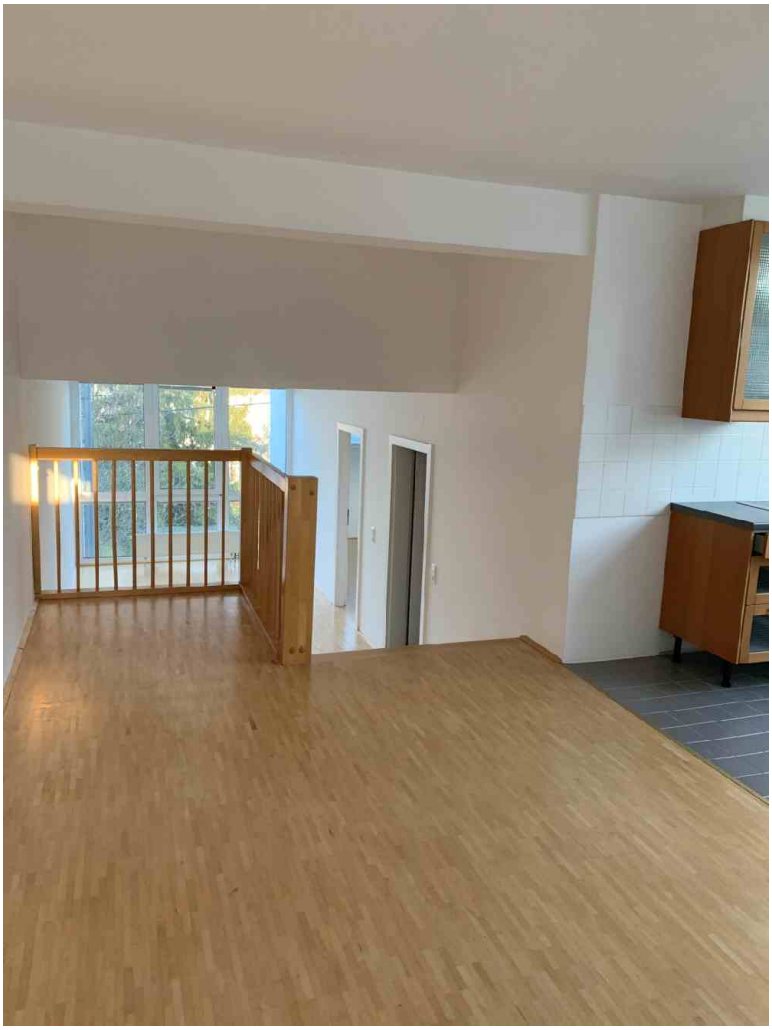
Ihr Ansprechpartner

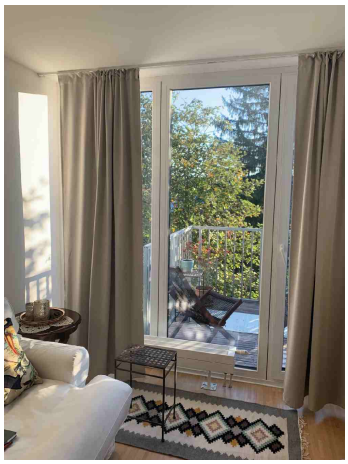
Berend Jäger

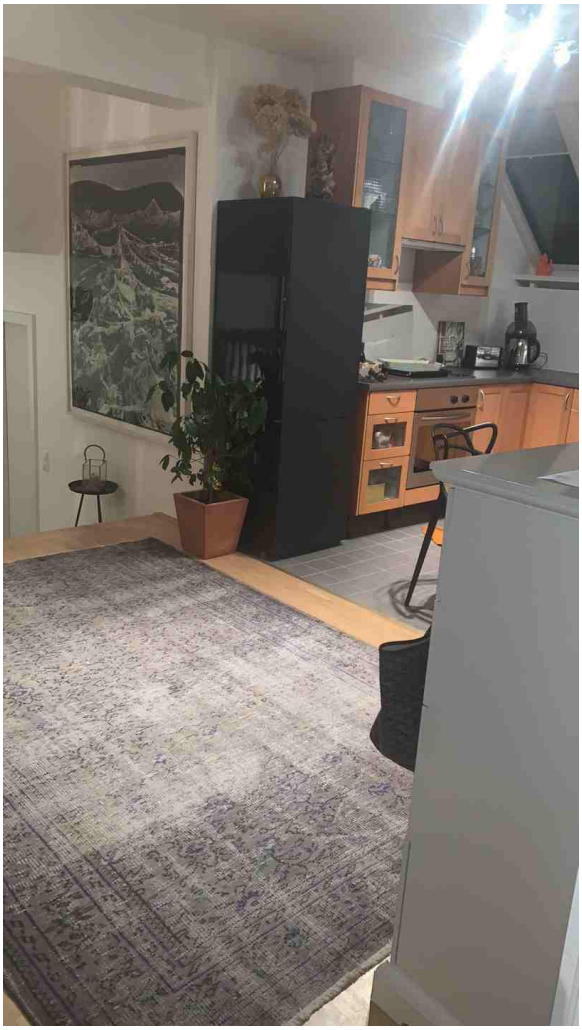
Rustler Immobilientreuhand

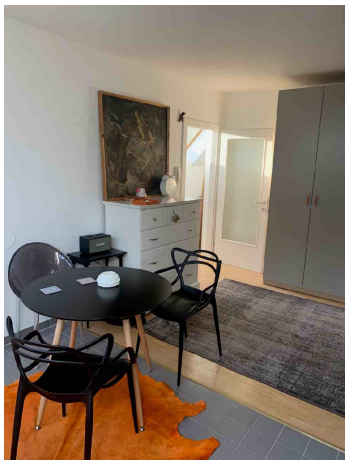
T +43 894 9749 663
H +43 676 834 34 663

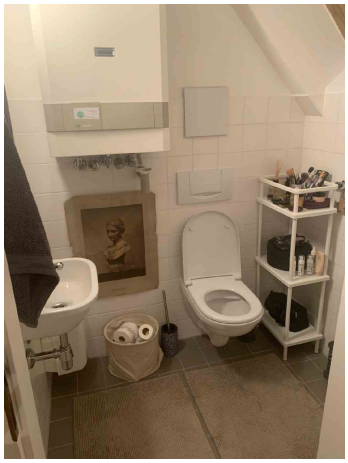
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

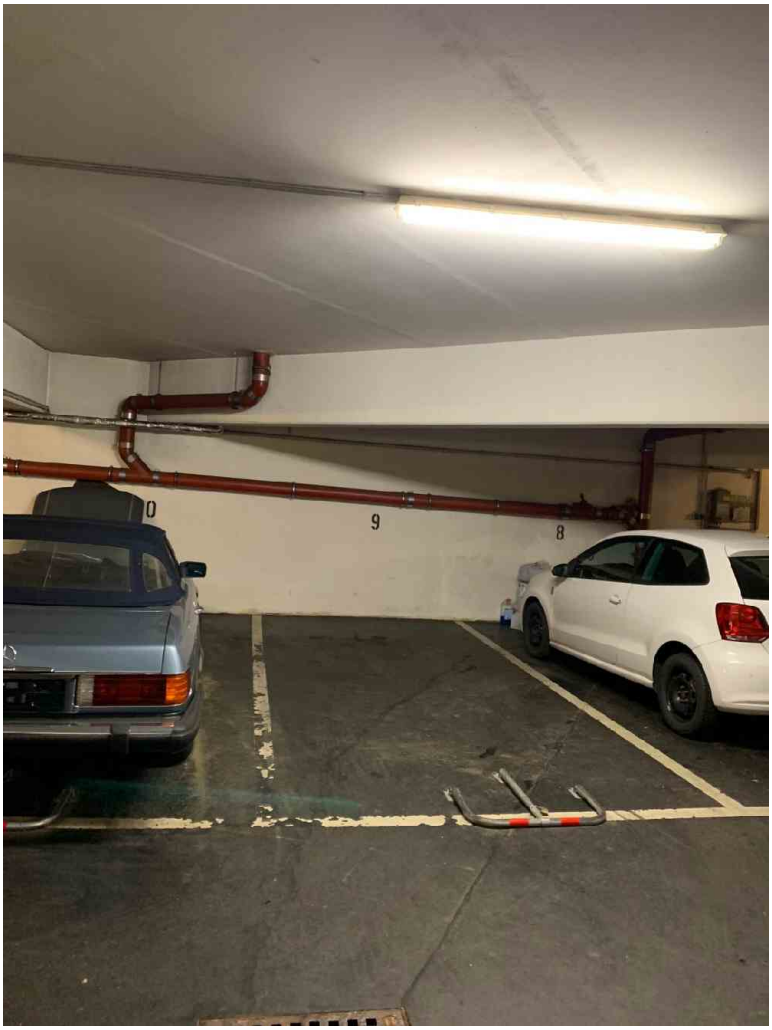


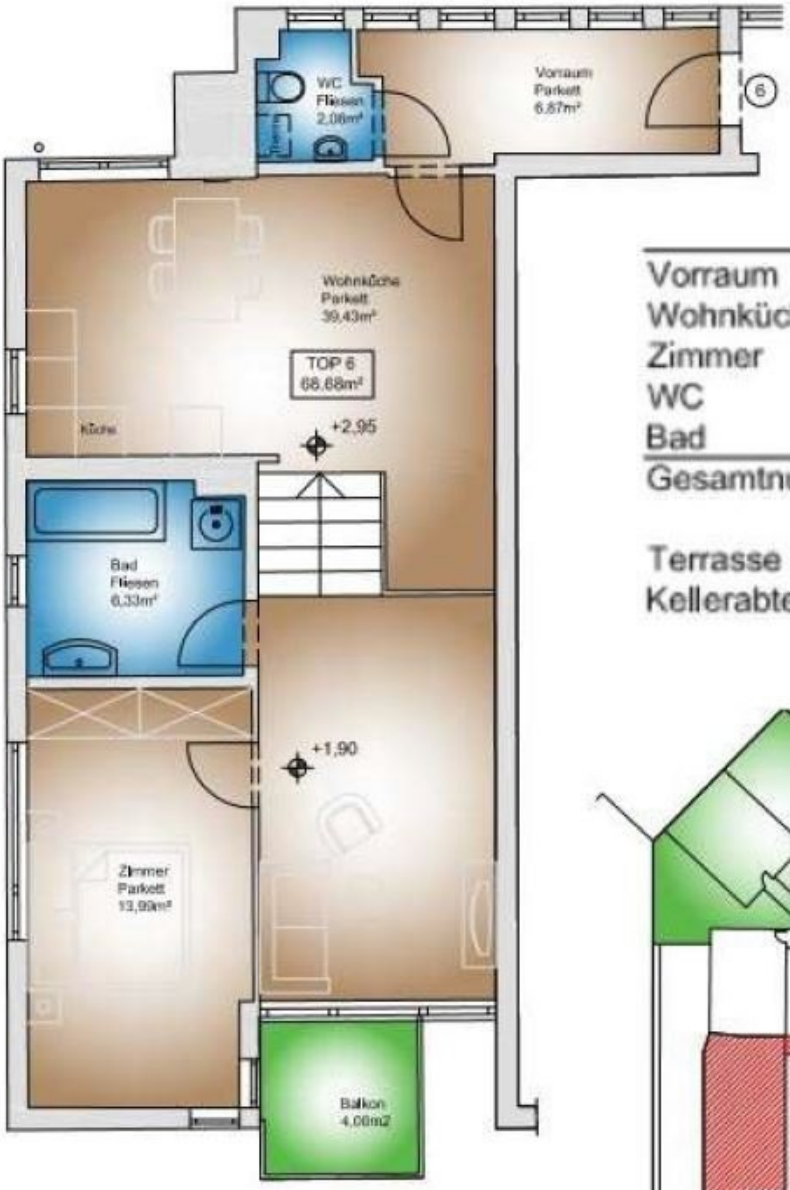




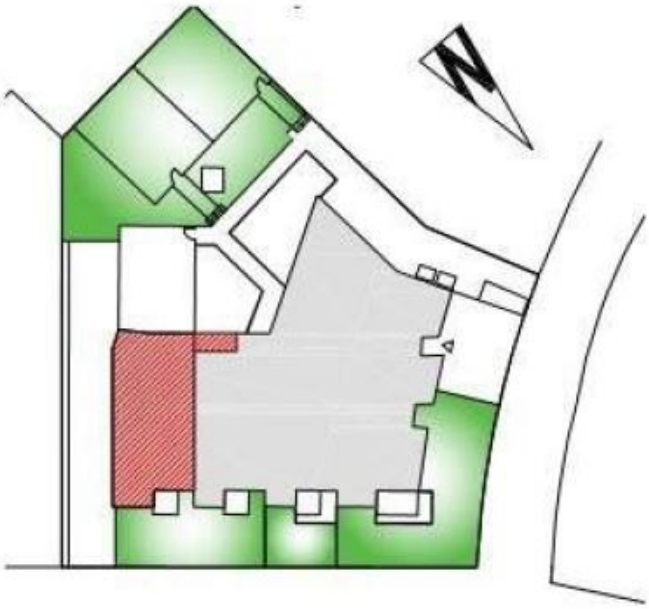





9
8



Vorraum	6,87 m²
Wohnküche	39,43 m²
Zimmer	13,99 m²
WC	2,06 m²
Bad	6,33 m²
Gesamtnutzfläche ca.	68,68 m²
Terrasse	4,00 m²
Kellerabteil	5,24 m²



Objektbeschreibung

Ihre neue Eigentumswohnung direkt am Rosenhügel!

Perfekt geschnitten und in einer wunderschönen Wohngegend des 13. Bezirk, befindet sich diese 2-Zimmer Wohnung welche auf Grund ihrer tollen Raumaufteilung ein fantastisches Wohnerlebnis bietet.
Die auf zwei Ebenen aufgeteilte Wohnung überzeugt durch den offenen und hellen Wohnraum und den Balkon mit Blick ins Grüne, auf dem Sie gemütliche Zeit im freien und die Sonne genießen können.

Durch einen großzügigen Vorraum mit Zugang zum WC, gelangen Sie in die offene Wohnküche mit genügend Platz für einen Esstisch. Nach einer kleinen Treppe eröffnet sich ein schönes Wohnzimmer mit vielseitigen gestaltungsmöglichkeiten und dem Zugang zum Balkon. Die Bodentiefen Fenster sorgen für ausreichend natürliches Licht. Anschließend an den zweiten Wohnraum, befindet sich das Badezimmer samt Waschmaschinenanschluss und das Schlafzimmer mit fast 14m², Platz für Schränke und ebenfalls genügend natürlichen Lichteinfluss.

Inkludiert ist Kellerabteil mit 5,24m² und ein Garagenstellplatz!!

Lage:
Am Rosenhügel
Unmittelbare Nähe zum Orthopädischem Spital Speising und der Klinik Hietzing
Die Bushaltestellen 56A, 58A, 58B und 63A und die nahe gelegene Atzgersdorfer Straße sorgen für eine tolle Verkehrsanbindung und ein rasches erreichen für diverse Einkaufsmöglichkeiten.
Restaurants wie das "Restaurant zu den drei Linden" sind fußläufig erreichbar.
Für idyllische Wohnbedingungen, Spaziergänge oder Ausflüge sorgt der nahe gelegene Lainzer Tiergarten und Maurer Wald für perfekte Bedingungen.
Außerdem sind Kindergarten, Volksschule und Straßenbahn in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Ausstattung:

*Einbauküche inklusive Backrohr, Zeranfeld und Geschirrspüler
*Balkon
*Getrennt begehbares WC
*Parkettboden
*Heizung: ??
*Badezimmer mit Duschwanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
*Kellerabteil 5,24m²

Infrastrukur / Entfernungen:

Gesundheit:
*Apotheke: 766m
*Arzt: 499m
*Krankenhaus: 525m

Kinder / Schulen:

*Schule: 277m
*Hochschule: 666m
*Kindergarten: 742m

Nahversorgung:

*Billa: 630m

Verkehr:

*Busstation: 216m
*Straßenbahn: 647m

Sonstiges:

*Bank: 785m
*Friseur: 764m
*Postamt: 717m

Zusatzinformationen:

Wir weisen darauf hin das die Wohnung derzeit befristet vermietet ist!!

Mietverhältnis:
Die Wohnung ist noch bis Ende April befristet vermietet. Die monatlichen Nettomieteinnahmen betragen € 1007,69

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.