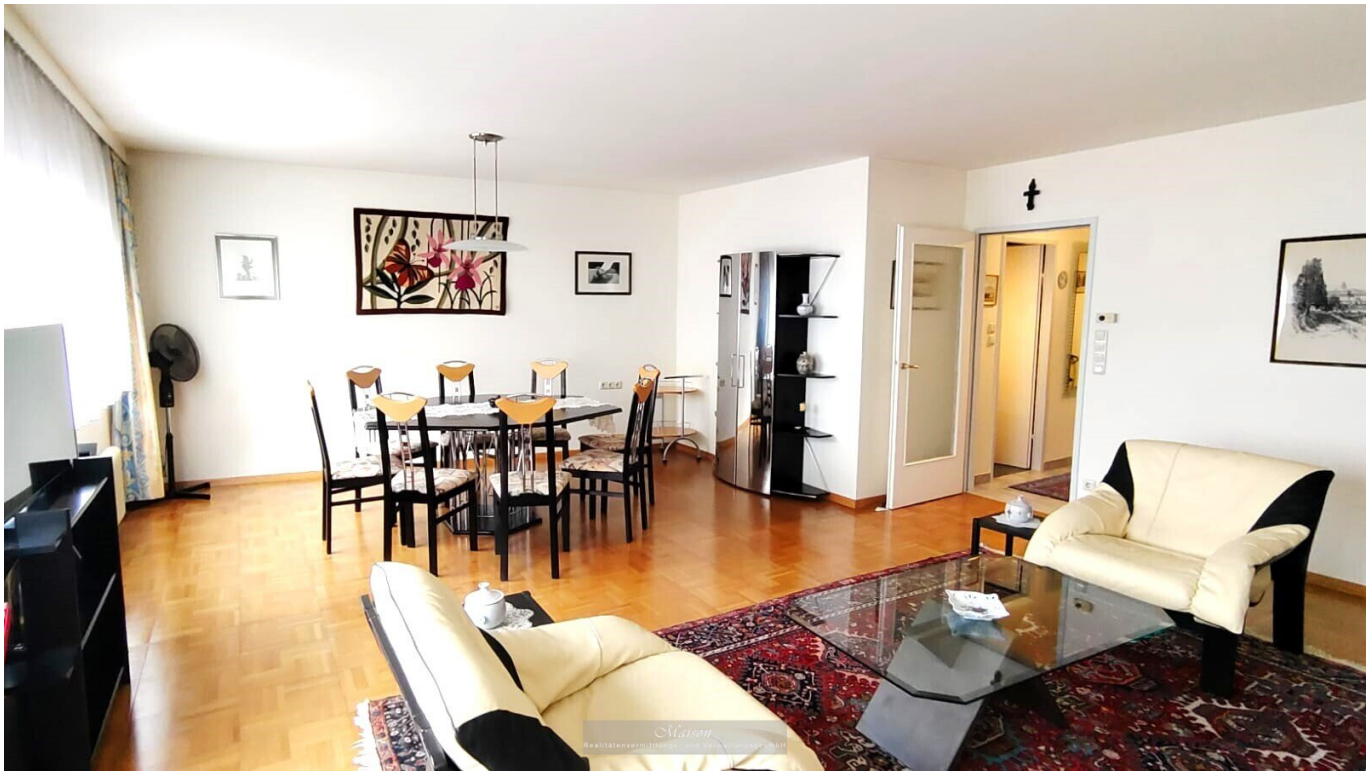
# **SONNENDURCHFLUTET 2 ZIMMERWOHNUNG MIT WEITBLICK UND PKW-STELLPLATZ**



**Objektnummer: 2017517**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien |
| **Baujahr:** | 1976 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 85,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 90,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 4,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 61,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,52 |
| **Kaufpreis:** | 690.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 300,00 € |

**Provisionsangabe:**

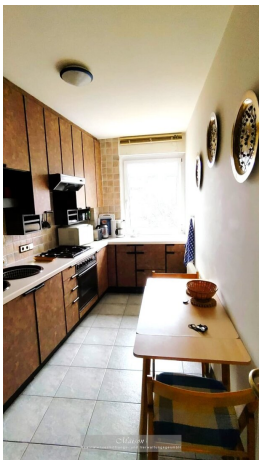
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

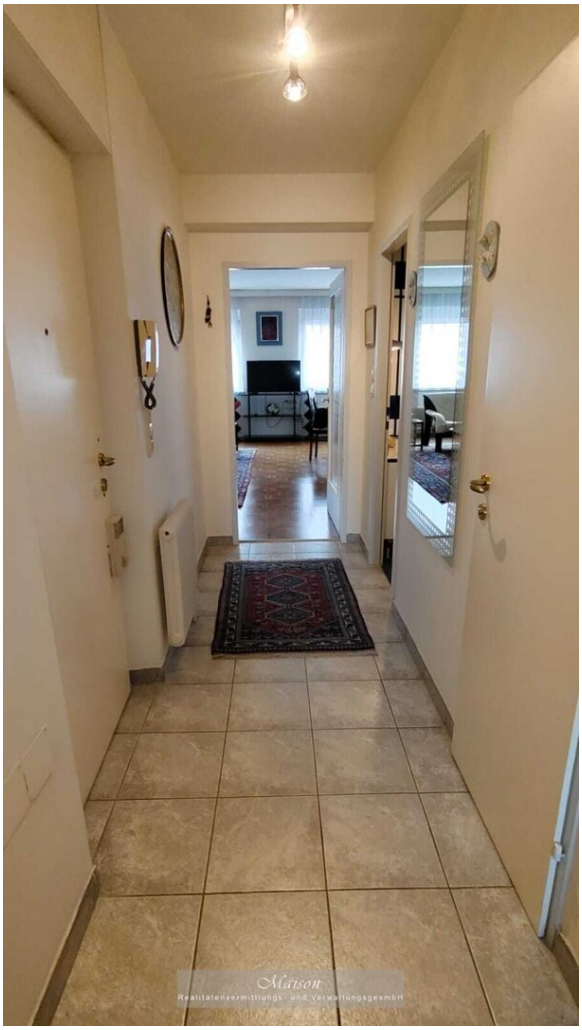
## Ihr Ansprechpartner

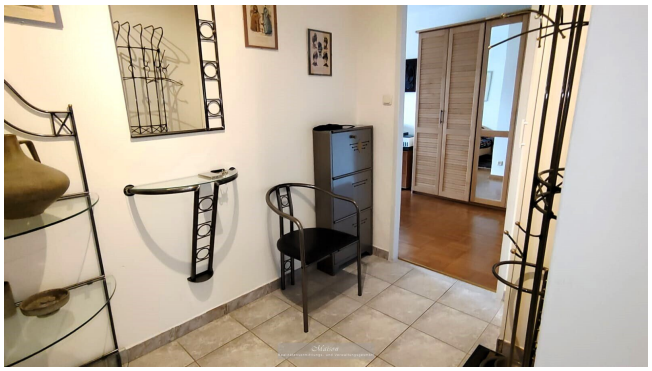
**Christine Stöger**

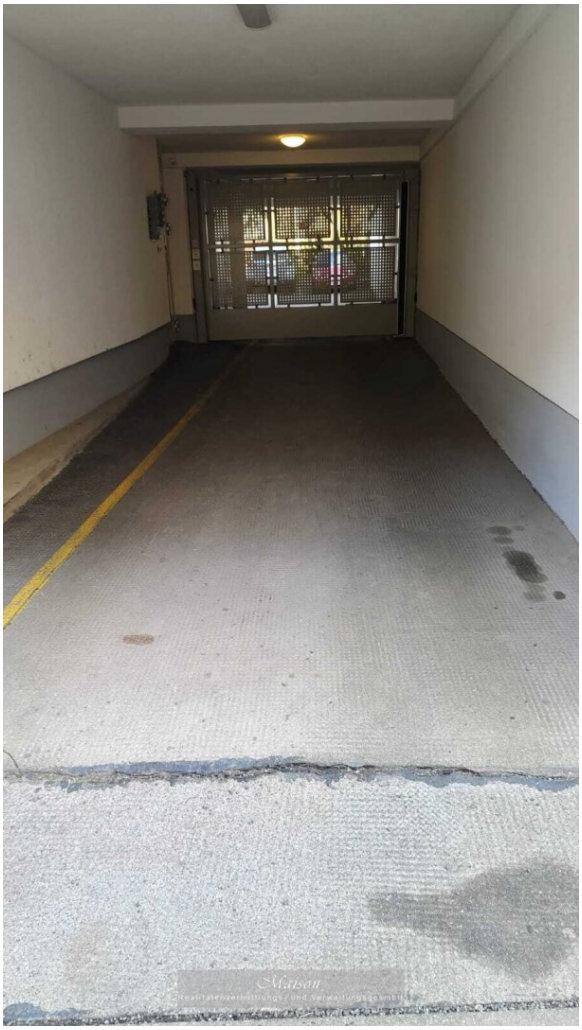
Maison
Realitätenvermittlungs- und Verwaltungsgesmbh

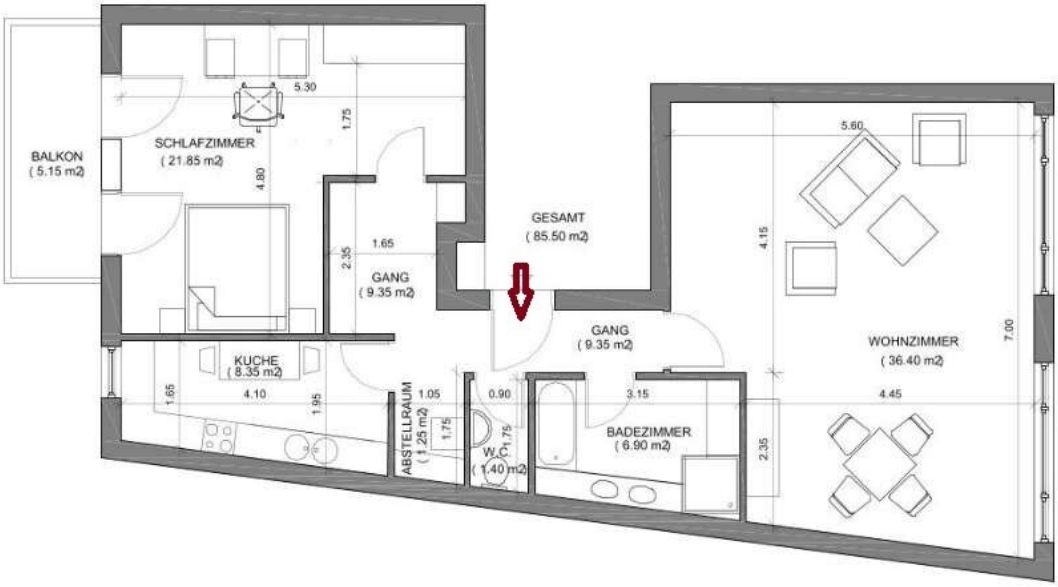
Maison
Realitätenvermittlungs- und Verwaltungsgesmbh




Maison
Realitätenvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH




Matson




Maison
Immobilienvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH

# Objektbeschreibung

Diese voll möblierte 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines 1976 erbauten Hauses mit nur 9 Parteien und umfasst eine Wohnfläche von 85m² zuzüglich eines 5m² Balkons.

- Die Wohnung besteht aus einem zentralen Vorzimmer mit Zugang zum Abstellraum, WC, Bad mit Wanne, Dusche, und einem Doppelwaschbecken.
- einem 36m², westseitigen Wohnsalon.
- eine voll ausgestattete Küche mit kleinem Essplatz
- ein 22m² großes Schlafzimmer mit viel Platz für Schränke und ein Homeoffice sowie der Ausgang auf den 5m² ostseitigen Balkon mit Gartenblick.

Die Wohnung ist sonnendurchflutet und hat einen wunderbaren Grünblick ohne direktes Gegenüber auf allen Seiten.

Im Kaufpreis integriert ist die Möblierung, welche in einem tadellosen Zustand ist.

Zur Wohnung zugehörig und im Kaufpreis inbegriffen ist Autostellplatz im abgeschlossenen Innenhof, sowie ein 4m² Kellerabteil und eine 2m² reservierte Abstellfläche im Gemeinschaftsraum.

Weiters stehen auch ein Gemeinschaftsgarten, ein Fahrradraum und eine Waschküche den Eigentümern zur Verfügung. Auch wurde eine große Dachsanierung aus den Rücklagen im Jahr 2024 durchgeführt. Dennoch ist der Rücklagenstand mit 01.03.2025 wieder auf €

46.800,00.

Weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Christine Stöger unter der Mobilnummer 0699/181 06 115 zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter christine.stoeger@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap