



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 120142

erstellt am : 07.01.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 259000€

Straße:

3400 Weidling

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Ursula von Merveldt

Tel: +43 664 42 55 393

vonmerveldt@kokron-immobilien.at

Wohnfläche: 86.36m²

Nutzfläche: 86.36m²

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



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 Sitzzecke 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

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

Eckdaten

Wohnfläche: 86.36m²

Nutzfläche: 86.36m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 152m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.98m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 259000€

Nebenkosten: 275.56€

Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: von Merveldt

Tel.: +43 664 42 55 393

E-Mail: vonmerveldt@kokron-immobilien.at