



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 23075

erstellt am : 10.11.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße:

1120 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

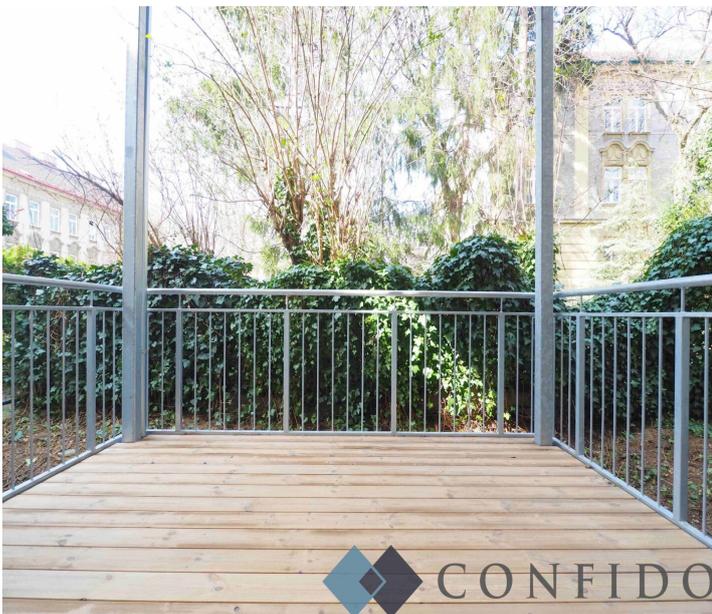
Laurenz Laurenz

Tel: +43 664 518 45 11

schnitzer@confido.immo

Wohnfläche: 62.59m<sup>2</sup>

## Mit Eleganz, Charm und Balkon - Erstbezug nach Sanierung im Meidlinger Cottage! 8,5m<sup>2</sup> Westbalkon!



Eingebettet in idyllischer Grünruhelage gelangt diese großartig geschnittene rund 63m<sup>2</sup> große 3 Zimmerwohnung mit Balkon zum Verkauf. Sie liegt im Hochparterre eines äußerst gepflegten Hauses und weiß zu überzeugen. Die behutsame und durchdachte Sanierung weiß zu überzeugen. Tolle Raumhöhen, hochwertige Echtholzparkettboden und viele weitere altbautypische Attribute verleihen dieser Immobilie umgehend ein angenehmes Wohngefühl. Das Zentrum der Wohnung bildet das rund 20m<sup>2</sup> große Erkerzimmer, wo sich auch der Ausgang auf das absolute Highlight der Wohnung befindet - den rund 8,5m<sup>2</sup> großen, westlich ausgerichteten Balkon mit Blick in den hauseigenen Garten. Im angrenzenden, ca. 13m<sup>2</sup> großen Küchenraum sind alle Anschlüsse vorhanden, um Ihre Traumküche zu schaffen. Idealerweise sind alle Räumlichkeiten über den

geräumigen Vorraum zu betreten. Das ungefähr 14m<sup>2</sup> große Zimmer bietet viel Platz für ein großes Bett und zusätzlichen Stauraum. Das verflieste Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Handtuchheizkörper sowie mit einem Waschtisch versehen worden. Die separate Toilette komplettiert das attraktive Immobilienangebot.

Die Gartennutzung ist für alle Wohnungseigentümer des Hauses möglich.

Der moderne und hochwertige Ausbau des Dachgeschoßes wird zeitnah umgesetzt. Im Zuge des Ausbaus wird auch ein Aufzug im Stiegenhaus eingebaut werden - Einen Nutzung des Aufzugs wird nach einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Errichter möglich sein.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Erkerzimmer mit Balkon
- Küchenraum
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;2.000m  
Krankenhaus &lt;2.000m  
Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;2.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.500m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 62.59m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 223m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 4.89m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Gm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 109.24€

## Kontaktinformationen

Vorname: Laurenz

Nachname: Laurenz

Tel.: +43 664 518 45 11

E-Mail: schnitzer@confido.immo