Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 169336

erstellt am : 08.09.2025

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:249000€
Straße: Kaiser-Ebersdorfer-Straße
1110 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Helene Christiani
Tel:
christiani@feeling-home.at

Wohnfläche: 78.77m²

Frisch renoviert & bezugsfertig: 3-Zimmer-Perle mit Schlossnähe & Grünblick!

KAISEREBERSDORF: FRISCH RENOVIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GRÜNER RUHEOASE!
Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!
Entdecken Sie diese charmante, frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 5. Stock mit Lift - perfekt für Singles, Paare, Jungfamilien oder als WG! Die nordseitig ausgerichtete Wohnung besticht durch ihre zentral begehbare Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume, die sofort zum Wohlfühlen einladen.
FRISCH RENOVIERT - SOFORT BEZUGSFERTIG!

Perfekte Raumaufteilung: Wohnzimmer, Schlafzimmer + flexibles Zimmer
Modernisiertes Bad (2017/18): Große Dusche, separates WC
Smart-Home-Features: App-gesteuerte Beleuchtung, Bewegungsmelder
Schöne Ausstattung: Neuer Laminatboden, Einbauküche (2016)
Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
Neue Zu- und Rückleitung für die Heizung
LAN- und Satellitenverkabelung
Die Wände wurden neu vernetzt, verspachtelt und ausgemalt.

HIGHLIGHTS

Großer Grünbereich in der Anlage
Helle Raumgestaltung
Zentral begehbarer Grundriss -WG-geeignet
Wald- und Wiesengürtel mit Rad- und Wanderwägen
Radwege bis zur Schwechat und zur Donauinseln in ca. 10-15 min
Schloss Neugebäude fußläufig mit diversen Veranstaltungen
Spaziergänge am Zentralfriedhof
Frei- und Hallenbad Simmerring
Freibad Schwechat

HARD FACTS

Schöne Einbauküche von 2016
Badsanierung 2017/2018
Elektrik wurde 2017/2018 erneuert
Wohnung wurde kürzlich renoviert
Gasbrenner Einbau im Herbst 2021 (Früher Ölheizung)
Gas-Zentralheizung mit einer Ringleitung
Heizung hat keine Ventile wegen dem Einrohrsystem
Garagenplatz Anmietungsoption mit Warteliste
Fahrradraum

INFRASTRUKTUR
Ideale Lage: Supermärkte ADEG und Penny, eine Drogerie (BIPA) und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Banken, Postfilialen, Trafiken, Apotheken und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- und Kinderärzte). Diverse Restaurants, Lokale und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (verschiedene Kindergärten, Volksschulen). Darüber hinaus ist das Einkaufszentrum Huma Eleven in wenigen Autominuten erreichbar.
ÖFFENTLICHE ANBINDUNG ? Optimal angebunden!

Bus: 73A Klebindergraben, 51A Montleartstraße
Straßenbahn: Linie 11 & 72 (860m)
S-Bahn: S7 Kaiserebersdorf/Zentralfriedhof
PKW: Schnelle Anbindung A4, S1, Südosttangente

SONSTIGES
Leistbarer Wohnraum am Standrand von Wien! Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Besichtigungstermine können nach telefonischer oder

schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden. FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!
KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHTMaklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%Grunderwerbssteuer: 3,5%Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen
Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde bis EUR 500.000,- KP) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.
Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.
Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.
»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Wohnfläche: 78.77m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 94.9m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 2.51m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 168.75€

Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: christiani@feeling-home.at