



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 18237

erstellt am : 17.10.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 395000€

Straße: Spengergasse

1050 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

Tel:

office@dfi.at

Wohnfläche: 84.54m<sup>2</sup>

Grundfläche: 89.32m<sup>2</sup>

## WESTLOGGIA: Wunderschöne 4-Zimmer Wohnung mit Loggia in zentraler Lage nahe Matzleinsdorfer Platz - 3D-Besichtigung



DFi - Immobilien Treuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Ankauf an:

Sehr gut geschnittene 4-Zimmer Loggia-Eigentumswohnung in guter Lage nahe Matzleinsdorfer

Platz

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1960 und liegt im 2. Stock mit Lift.

Grundriss: großer Vorraum/Gang, Tageslicht-Bad mit Dusche und WaMa-Anschluss, separates WC, großes Wohnzimmer, separate Küche (voll ausgestattet), 2 Schlafzimmer (1x hofseitig, 1x straßenseitig), Esszimmer, Loggia

Der Plan im Anhang zeigt nicht den korrekten IST-Stand der Wohnung; der Eingang des WCs wurde um die Ecke in den Gangbereich gelegt sowie die Öffnung zwischen den 2 großen Zimmern geschlossen und mit einer Tür versehen.

Gerne können Sie das Objekt im IST-Stand bereits jetzt mit unserem virtuellen Rundgang besichtigen. Klicken Sie hierfür einfach auf den nachfolgenden Link: <https://my.matterport.com/show/?m=ei6bj4CBLNt>

Die Wohnräume sind mit Parkettboden ausgelegt; der Vorraum, die Küche und die Sanitärräumlichkeiten sind klassisch verflieset.

Die Küche ist voll ausgestattet und verbleibt natürlich in der Wohnung.

Die Gasetagenheizung wurde 2022 erneuert und ist ein modernes Brennwertgerät.

Zusätzlich befindet sich im Wohnzimmer noch ein klassischer Feststoff-Brennofen.

Betreten wird die Wohnung durch eine doppelte Sicherheitstür.

Die Loggia ist nach Westen ausgerichtet und daher sehr hell und freundlich.

Ein Kellerabteil rundet dieses interessante Angebot ab.

Die auf den Bildern abgebildeten Möbel verbleiben zum Großteil in der Wohnung.

In der Küche und im Badezimmer sind Miele-Geräte verbaut.

Ein Anschluss für SAT-TV ist direkt in der Wohnung vorhanden; die Satellitenschüssel befindet sich bei der Loggia.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Kaufpreis: EUR 395.000,--

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen:

S-Bahn Matzleinsdorfer Platz, Badner Bahn sowie Straßenbahnlinien 6, 18 und 62: rd. 5 Gehminuten entfernt; hier wird es in Zukunft auch eine Station der U-Bahn Linie 2 geben.

Buslinie 12A: rd. 6 Gehminuten entfernt

Buslinie 14A: rd. 3 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter [www.facebook.com/dfi.co.at](http://www.facebook.com/dfi.co.at) und drücken Sie auf "Gefällt mir"!  
Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;750m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;250m  
Bank &lt;250m  
Post &lt;250m  
Polizei &lt;750m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 89.32m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 84.54m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 77.08m<sup>2</sup>

hwbkategorie: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 395000€

Nebenkosten: 155€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at