

Inserat ID: 172632 erstellt am: 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:400000€

Straße: Paulasgasse

1110 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 88.94m<sup>2</sup> Grundfläche: 95.87m<sup>2</sup>

#### Kontaktinformationen:

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

Tel:

office@dfi.at

# KAISEREBERSDORF: Sonnige 3-Zimmer Balkonwohnung in ruhiger Wohnlage mit Fernblick







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

Sehr gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit Loggia/Balkon in ruhiger Wohnlage und guter Anbindung

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines sehr gepflegten Neubaus aus ca. 1997. Die Wohnung ist sowohl nach Süden, Westen als auch Norden ausgerichtet und daher sehr hell und freundlich.

#### Raumaufteilung:

Vorraum, Tageslicht-WC mit Handwaschbecken, großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia/Balkon, Küche, Abstellraum, 2 zentral begehbare Schlafzimmer, Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, Balkon/Loggia

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem und gepflegtem Zustand (siehe Fotos).

In den Wohnräumen befindet sich ein gepflegter Parkettboden; die Sanitärräumlichkeiten sind mit Fliesenboden ausgestattet.

Die Küche ist voll ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung mit einer klassischen Fernwärmeheizung.

Ein geräumiges Kellerabteil rundet dieses interessante Angebot ab.

Im Haus sind weiters ein Fahrradabstellraum, eine Kinderspielraum sowie eine Waschküche vorhanden, die von den Bewohnern benützt werden können.

Ein Tiefgaragenplatz im Haus kann separat angemietet werden. Die monatliche Miete beträgt aktuell rd. EUR 52,-- brutto.

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

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

Straßenbahnlinie 71 und 11: rd. 4 Gehminuten entfernt

Buslinie 71A: rd. 4 Gehminuten entfernt

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

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 0664/55 15 700 oder office@dfi.at zur Verfügung! Wir freuen uns auf Sie!Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Grundfläche: 95.87m²

Wohnfläche: 88.94m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 64.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 400000€

Nebenkosten: 185.75€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at