

Inserat ID: 172632

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349500€

Straße: Paulasgasse

1110 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

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

Tel:

office@dfi.at

Wohnfläche: 88.94m<sup>2</sup>

Grundfläche: 95.87m<sup>2</sup>

## BALKONTRAUM IM GRÜNEN: 3 Zimmer Eigentumswohnung in ruhiger Lage



DFi - Immobilienreuehand & amp; amp; 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.

Die Fenster verfügen über außenliegenden Sonnenschutz.

Die Wohnungseingangstür ist eine Sicherheitstür der Widerstandsklasse 3.

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.

Die auf den Bildern ersichtlichen, hochwertigen Möbel verbleiben für eine zusätzliche Ablöse in Höhe von Eur 11.500,-- in der Wohnung.

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 / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;2.000m  
Krankenhaus &lt;6.500m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;750m  
Universität &lt;5.250m  
Höhere Schule &lt;5.750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
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;3.500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.500m  
Autobahnanschluss &lt;1.750m  
Flughafen &lt;9.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 95.87m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 88.94m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Fern,

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

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349500€

Nebenkosten: 185.75€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at