



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 13643

erstellt am : 29.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Daniel Sabani

Tel: +43 680 13 42 357

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 91m<sup>2</sup>

### 3 Zimmer Wohnung mit Grünblick!



Hier bietet sich die Gelegenheit zum Erwerb einer attraktiven 3 bzw. 4 Zimmer Wohnung im 1. Stock eines Gebäudes im 23. Bezirk.

Dieses Wohnjuwel wurde im Jahr 1990 errichtet und besticht durch seine kluge Raumaufteilung und die angenehm ruhige Lage mit Grünblick.

Der Essbereich und das großzügige Wohnzimmer öffnen sich nach Süden hin zu einer bezaubernden Loggia mit ca. 5m<sup>2</sup> Fläche. Der momentane Esszimmer kann, falls gewünscht zu einem weiterem Schlafzimmer oder Büro umgebaut werden.

Zudem richten sich die beiden Schlafzimmer nach Norden aus. Das Badezimmer besitzt eine

Dampfdusche & einen Waschmaschinenanschluss, ebenfalls ist ein Abstellraum in der Wohnung enthalten.

In dieser Wohnanlage stehen den Bewohnern gemeinschaftliche Einrichtungen wie ein Grillplatz, ein Spielplatz und ein Fußballplatz zur Verfügung.

Zudem punktet die Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und erstklassiger Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Im Jahr 2020 erfolgte die Renovierung der Küche und 2022 wurde eine Sanierung der Fassade sowie der Austausch der Fenster durchgeführt.

Garagenstellplätze können bei der Hausverwaltung erfragt werden.

Lage:

- Bushaltestellen der Linien 17A und 66A in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Straßenbahnlinie 11 in etwa 15 Gehminuten Entfernung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;2.500m  
Kinder &lt;1.000m  
Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Universität &lt;2.500m  
Höhere Schule &lt;3.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;2.000m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;1.500m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 91m<sup>2</sup>

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Nebenkosten: 530€

## Kontaktinformationen

Vorname: Daniel

Nachname: Sabani

Tel.: +43 680 13 42 357

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)