

**BESTLAGE!! Geräumige Maisonettewohnung mit VIEL  
POTENTIAL und FERN-/GRÜNBLICK**



**Objektnummer: 7939/2300160094**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,60
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

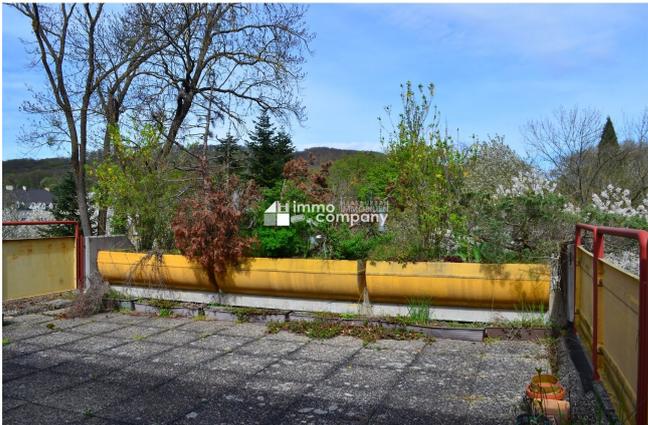
## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
company**  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieser geräumigen ca. **107m2 Maisonettewohnung** mit einer riesigen **31m2 Terrasse** und absolut **traumhaften Ausblick** in idyllischer Lage Nähe dem Schloss Loudon.

Die Wohnung wurde **1979 erbaut** und besticht durch seine **gute Infrastruktur** - in 5 Minuten zu Fuß beim **Bahnhof**, 5 Minuten zu Fuß beim **Bus** und in 2 Minuten zu Fuß beim **Stadtwanderweg** und in 5 Fahrradminuten beim **Auhofcenter!!**

**Die Wohnung eignet sich - nach der Sanierung - ideal für Familien oder Singles/Pärchen die gerne viel Platz haben.**

**Raumaufteilung:**

**OBERGESCHOSS:**

- Vorraum
- Garderobe
- Kabinett
- Ca. 28m2 großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Küche
- Separate Toilette

## **UNTERGESCHOSS:**

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Garderobe
- Separate Toilette
- 2 Abstellräume

**Zusammengefasst bietet die Wohnung eine tolle Möglichkeit ein wunderschönes Eigenheim zu werden.**

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan und Unterlagen der Wohnung, stehe für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Doch Sie müssen die Wohnung nicht selbst bewohnen um Sie zu lieben, gerne helfen wir Ihnen auch bei der Vermietung.

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap