

Amalienstraße 22: Perfekt aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung mit Freifläche



Objektnummer: 25251

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,09 m ²
Nutzfläche:	94,53 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,04 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,86
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	272,07 €
USt.:	27,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10









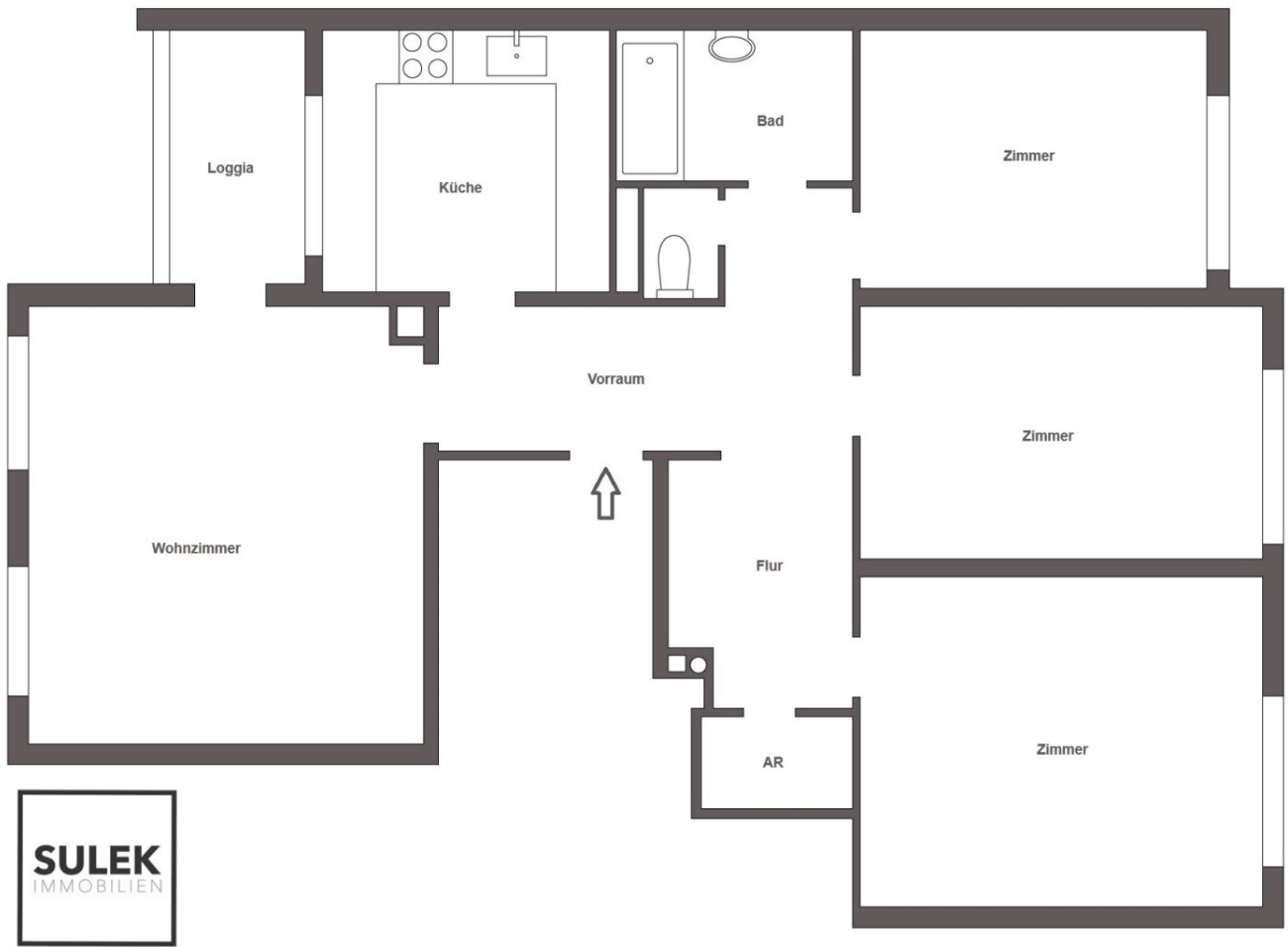












Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits.

Herzlichen Dank!

Die Wohnung.

Hier handelt es sich um eine Liegenschaft im 2.Obergeschoss, in einem gepflegten Neubaukomplex mit 19 Wohneinheiten im 13. Wiener Gemeindebezirk. Diese zwei Häuser sind durch eine hofseitige Grünfläche mit einem privaten Autoabstellplatz verbunden. In einer ruhigen Wohngegend mit bester Infrastruktur und zugleich einer tollen Anbindung ans Zentrum Wiens und dessen Sehenswürdigkeiten.

Bestechend ist die durchdachte Raumaufteilung dieser 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss. Sie bietet auf insgesamt rund 94,5 m² Wohnfläche mit hofseitiger/gartenseitiger Loggia alles, was das Herz begehrt.

Raumaufteilung

- **Vorraum**
- **1 Wohnzimmer**
- **Küche**
- **Loggia**
- **3 Zimmer**
- **Badezimmer**
- **WC**
- **Abstellraum**

Sie erreichen die Wohnung mit einem Aufzug und über ein Stiegenhaus, dass kürzlich renoviert worden ist. Über den Eingangsbereich sind alle Räumlichkeiten zentral begehbar. Vom Vorraum erreichen Sie die Küche, mit einem großen Fenster auf die begrünte Loggia. Links befindet sich das großzügige Wohnzimmer, von wo aus Sie die ca. 4,5 m² Loggia begehen können.

Rechts befinden sich die privaten Räumlichkeiten. Drei separat begehbare Zimmer, ein gepflegtes Badezimmer mit Dusche, sowie ein getrenntes WC. Im Flur befindet sich eine Nische, in der ein geräumiger Schrank Platz finden kann, sowie eine Abstellkammer.

In dieser Wohnung fühlt man sich wohl, sie hat eine gute Atmosphäre und erstrahlt frisch

ausgemalt hell und freundlich.
Sie ist Nord/Süd ausgerichtet

Die Lage.

Aufgrund der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist die Lage als außerordentlich gut zu beschreiben. In unmittelbarer Fußnähe befinden sich alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelgeschäfte (Billa, Bäcker, Bipa, Schuster/Schlüsseldienst), eine Pizzeria und ein Asiatisches Lokal. Zudem sind Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken in nur wenigen Minuten zu erreichen. Das Erholungszentrum Lainzer Tiergarten und Freizeiteinrichtungen wie Tennisclubs und der Streckerpark bieten Möglichkeiten zur sportlichen Aktivitäten im Freien. Der Ortskern Ober St. Veit ist in unmittelbarer Nähe, dort befinden sich Wiener Traditionsheuriger und erstklassige Restaurants.

Verkehrsanbindung.

Die U4 U-Bahn-Station Ober St. Veit erreichen Sie in nur 3 Gehminuten, ebenso die Haltestellen der Autobuslinien 54A&B Richtung Ober St. Veit und 47A Richtung Unter St. Veit.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto ideal angeschlossen durch die Westeinfahrt, sowie die A23; die Wiener Innenstadt erreichen Sie binnen 20 Minuten sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap