

**Direkt in der Fußgängerzone**



Wohnbereich

**Objektnummer: 2003/11156**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,86 €
<b>Heizkosten:</b>	70,56 €
<b>USt.:</b>	27,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

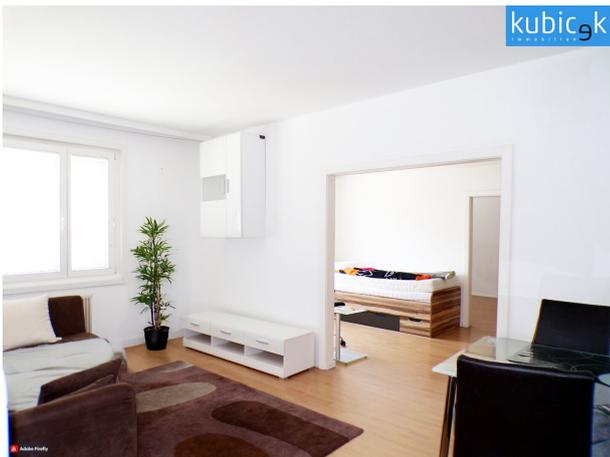
8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

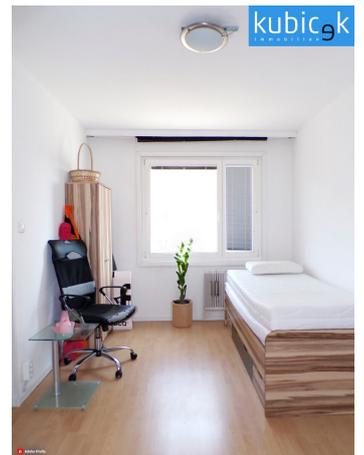
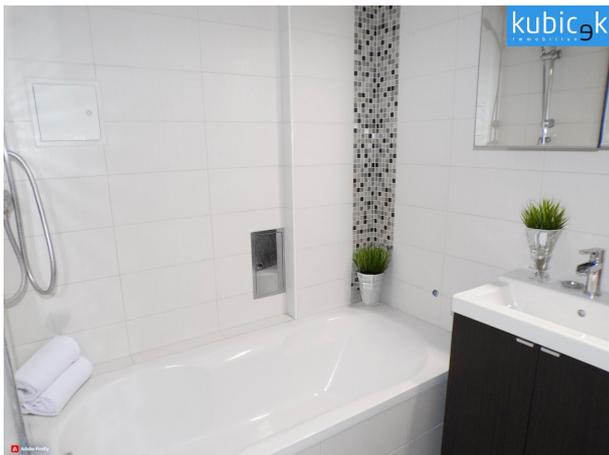
Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

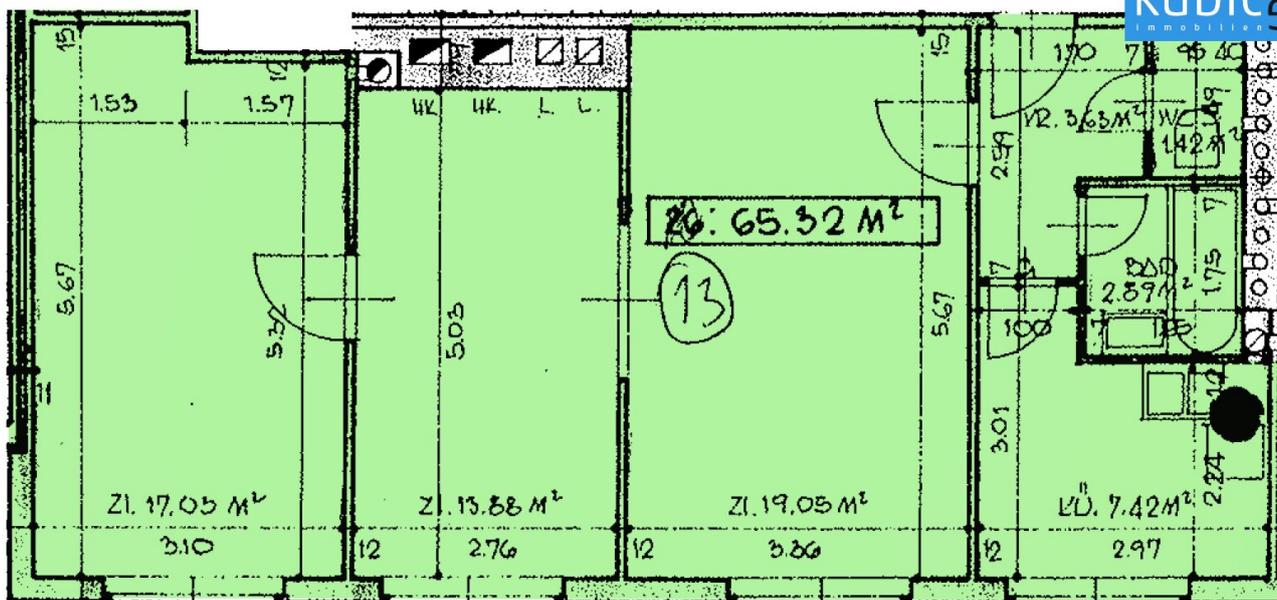
100%











## Objektbeschreibung

Inmitten einer begehrten Lage, direkt in der charmanten Fußgängerzone, befindet sich diese 3-Zimmer-Wohnung, die nicht nur durch ihre zentrale Lage, sondern auch durch eine hervorragende Verkehrsanbindung besticht. Das gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1967 beherbergt die rund 65 m<sup>2</sup> große Wohnung im 2. Liftstock.

Vom Vorzimmer gelangen Sie direkt ins großzügige Wohnzimmer. Dieses ist hell und es gelangt durch das große Fenster schönes Licht herein, was den Raum besonders freundlich und offen wirken lässt. Hier ist auch genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich, ideal für gesellige Abende. Die angrenzenden 2 Räume dienen sowohl als Durchgangszimmer als auch als Rückzugsort, sind vielseitig einsetzbar und passen sich unterschiedlichen Wohnbedürfnissen an.

Die nette Küche ist komplett ausgestattet und verfügt über Herd, Ceranfeld, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank. Ein besonderes Highlight ist die kleine Essbar am Fenster, die dazu einlädt, Ihre Mahlzeiten mit einem schönen Ausblick zu genießen.

Das Badezimmer ist neu verfliest und mit einer Badewanne und einem schönen Waschtisch ausgestattet. Die Toilette ist in einem separaten Raum untergebracht.

Die Wohnung verfügt über Alu-/Holzfenster mit Innenjalousien, Laminatböden und eine Zentralheizung, wobei die Heizkosten bereits in den Betriebskosten inkludiert sind.

Zusätzlicher Stauraum steht Ihnen in einem Kellerabteil zur Verfügung, und im Haus gibt es eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche.

Im Hof stehen einige PKW-Stellplätze zur Verfügung, die gemäß der Parkordnung zeitweise genutzt werden können. Zudem besteht die Möglichkeit, in der näheren Umgebung Garagenplätze anzumieten.

Hier finden Sie ein perfektes Zuhause in bester Lage.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap