

**"4 oder 5 Zimmer mit Balkon zwischen Atzgersdorf und Mauer!"**



01. Eigentumswohnung 1230 Wien

**Objektnummer: 1626\_26274**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	474.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



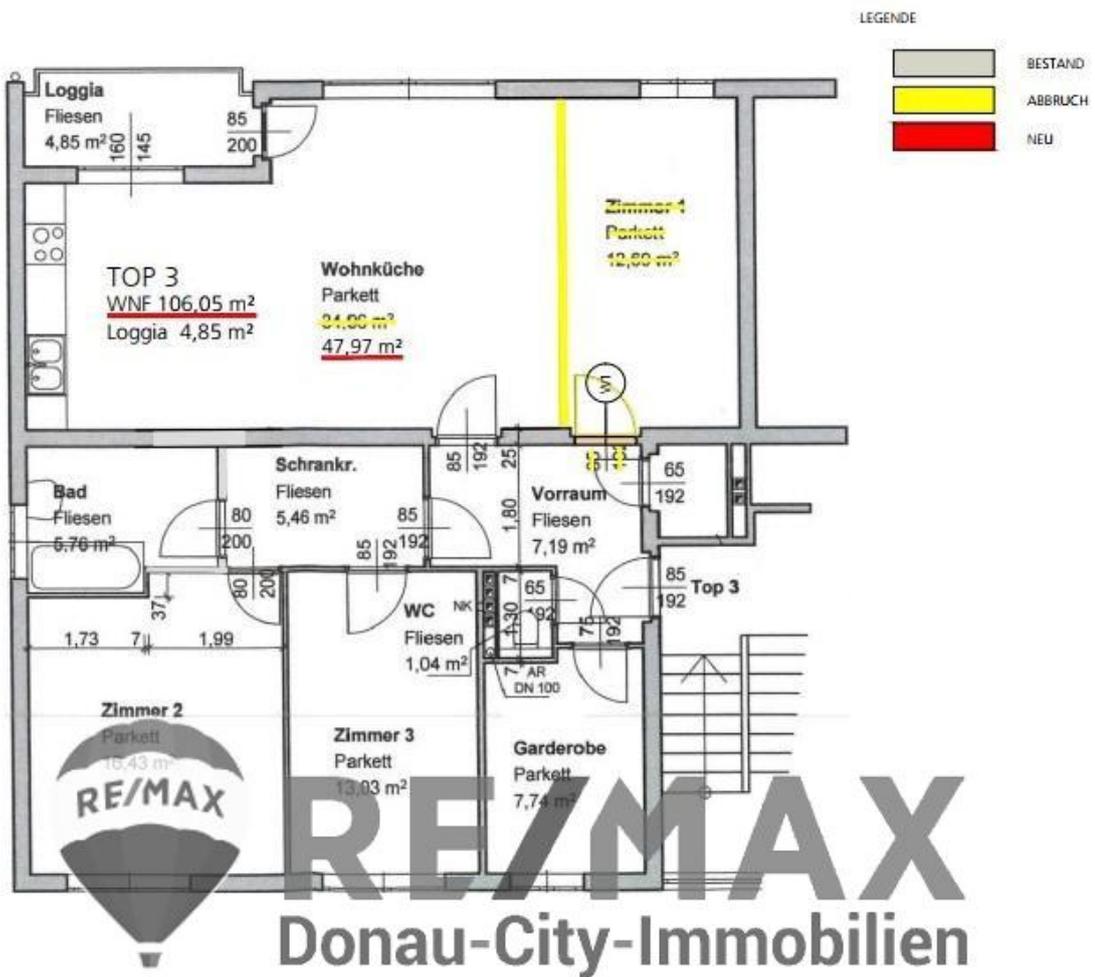
**Wilhelm Fetscher**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26









## Objektbeschreibung

**"4 oder 5 Zimmer mit Balkon zwischen Atzgersdorf und Mauer!" OPEN**

**HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen, am Samstag, den 23. November 2024 von 10:00 Uhr bis 13:00 Uhr und am Sonntag, den 24. November 2024 von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr! Um telefonische Terminvereinbarung wird gebeten.**

Seltene Gelegenheit zum Kauf einer top gepflegten 5-Zimmer-Wohnung zwischen Atzgersdorf und Mauer

(Corvinusgasse). Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines thermisch sanierten und gepflegten Hauses, das mit Fernwärme beheizt wird. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 5-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 106 m<sup>2</sup> Wfl. alles, was Sie sich für Ihr neues zu Hause wünschen und strahlt einen besonders anmutigen Flair aus. Schon beim Betreten empfängt Sie der großzügige Eingangsbereich, der nahtlos in den Flur übergeht. Von hier aus sind alle Zimmer zentral begehbar, daher eine perfekte Raumaufteilung. Die drei Schlafzimmer bieten viel Platz für Ruhe, Entspannung oder auch kreative Nutzung – ob als Home-Office, Gästezimmer oder für Ihre Familie. Das wahre Highlight dieser Wohnung ist jedoch der riesige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit der beeindruckenden, offenen Wohnküche. Diese ist nicht nur außergewöhnlich geräumig, sondern auch mit modernsten Geräten ausgestattet, die keine Wünsche offenlassen. Hier wird Kochen zum Erlebnis, und die direkte Verbindung zum Wohnbereich sorgt dafür, dass Sie selbst beim Kochen Teil des Familienlebens bleiben. Bei Bedarf könnte hier (wieder) ein Zimmer zusätzlich geschaffen werden. Sämtliche Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett, die Nassräume mit modernen Fliesen belegt. Der angrenzende westseitig ausgerichtete Balkon misst ca. 8 m<sup>2</sup>. Er ist von drei Seiten windgeschützt und kann daher selbst bei Regen gut genutzt werden. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Ihnen einen gemütlichen Rückzugsort, ideal für entspannte Momente. Für die Nachmittags- und Abendsonne steht eine elektrische Markise zur Verfügung. Diese Wohnung vereint viel Platz, eine perfekte Lage und moderne Annehmlichkeiten – der ideale Ort, um Ihr neues Zuhause zu werden. **Verkehrsanbindung:** - in unmittelbarer Nähe befindet sich die Buslinie 66A - zum Bahnhof Atzgersdorf (S-Bahn) gehen Sie ca. 10 min zu Fuß - ebenfalls ca. 10 Min. brauchen Sie zu Fuß zur Straßenbahn Haltestelle Anton-Krieger-Gasse der Linie 60 - Nahversorger für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe - das beliebte Einkaufszentrum Riverside liegt im Nahbereich **Lage:** - für Kinder ist sowohl der hauseigene Spielplatz als auch der ums Eck gelegene Park ein absoluter Traum - in kurzer Distanz befinden sich die Volksschule Prückelmayrgasse und Gymnasium Anton Krieger Gasse, wo Sie als Anrainer gute Chancen auf Plätze für Ihre Kinder haben. **Richtpreis: € 474.000,--\*) \*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Angaben  
gemäß g  
esetzlich  
em Erfor  
dennis:

H 3  
ei 2.  
z 0  
w k  
ärW  
mh/  
e (  
b m  
e <sup>2</sup>a  
d )  
ar  
f:  
KlB  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 0.  
ak9  
to 7  
r  
G  
es  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
nz

: KIB  
as  
se  
F  
ak  
to  
r  
G  
es  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
nz  
: