

"Achtung Wanderer – die Wiener Hütte lässt grüßen!"



01 Exposé

Objektnummer: 1626_26390

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	ca. 1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	139.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Hodous

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 681 846 16 519

F +43 1 699 11 12-13









RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage
 zu Ihrer Haushalts-/Eigentumversicherung
RE/MAX
 Donau-City-Immobilien **GENERALI**

Objektbeschreibung

"Achtung Wanderer – die Wiener Hütte lässt grüßen!" Der Verkauf wird über das *) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. DAVE - Digitales Angebotsverfahren! Die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Zum Verkauf gelangt eine ruhig ausgerichtete zirka 52 m² große Wohnung in zentraler Lage im wunderschönen Breitenfurt, nahe dem 23.ten Wiener Gemeindebezirk. Besonders zu erwähnen ist, dass man vor der Türe Wanderwege und Radstecken findet, die Natur in vollen Zügen genießen kann und dennoch die städtische Infrastruktur genießt. Die Wohnung selbst befindet sich im 1.sten Stock in einem zirka 1966 errichteten Wohngebäude. Durch das Vorzimmer gelangt man zentral in alle weiteren Räume! Das knapp 17 m² große Schlafzimmer ist derzeit abgetrennt und in ein Schlafgemach und ein Büro unterteilt. Besonders zu erwähnen ist sicherlich das rund 20 m² große Wohnzimmer, welches auf die große, helle und südlich ausgerichtete Loggia führt. Weiters finden wir eine kleine und kompakte Küche in der Wohnung. Abgerundet wird das Angebot durch ein Badezimmer mit Badewanne und WC, welches über ein Fenster verfügt. Ein Kellerabteil befindet sich auch im Haus! Die Warmwasseraufbereitung und die Heizung erfolgen mittels Gaszentralheizung. Die Wohnung ist ideal für alle Personen, die die Natur lieben, sich gerne bewegen und dennoch die Kultur und Anbindung an Wien suchen. Ruhig und dennoch mittendrin. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie auch ein Supermarkt. Die Betriebskosten belaufen sich derzeit auf rund 185,18 Euro monatlich! Sie setzen sich aus 129,84 Euro Betriebskosten und 55,34 Euro Reparaturrücklage zusammen! Die Reparaturrücklage beträgt rund € 155.000 (Stand Ende 2024). **Infrastruktur: Supermarkt 570 m | Bank 340 m | Post 150 m | Tankstelle 350 m | Trafik 270 m | Restaurant 300 m | Schule 3,32 km | Volksschule 600 m | Arzt 400 m | Bus 250 m | U - Bahn 8,12 km**

Richtpreis: € 139.000,-*) Der Verkauf wird über das neue *) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. *) 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 Angebots! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 37.0 kWh/

ebedarf: (m²a)

Klasse HeB

izwärmeb

edarf: