

# Eigentumswohnung 1190 Wien, Nähe Neustift am Walde

2-Zimmerwohnung in angenehmer Lage

Objekt ID: 101/17342



Wohnfläche ca.: **41,25 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **349.600 €**



## Eigentumswohnung 1190 Wien, Nähe Neustift am Walde

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Top                        | 3  |
| Wohnfläche ca.             | 41,25 m <sup>2</sup>   |
| Gartenfläche ca.           | 11,56 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                     | 2  |
| Badezimmer                 | 1  |
| WCs                        | 1  |
| Baujahr                    | 1991   |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme  |
| Heizwärmebedarf            | 74.00  |
| fGEE                       | 1.53   |
| Ausstattung / Merkmale     | Abstellraum, Garten, Kabel-/Sat-TV, Keller, Parkettboden, Personenaufzug, Separates WC |
| Kaufpreis                  | 349.600 €  |
| Kaufpreis/m <sup>2</sup>   | 8475.15  |
| Betriebskosten             | 129.45   |
| Käuferprovision            | 3% zzgl. MwSt.   |
| Provision brutto           | 10.488,00 €  |



# Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist eine kompakte, aber gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in der Maulbertschgasse. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines Hauses, das im Jahr 1991 errichtet wurde, und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 41 Quadratmetern sowie eine zusätzliche Gartenfläche von 11 Quadratmetern.

Ein kleiner Vorraum bildet den Eingangsbereich der Wohnung. Dieser leitet zunächst in die optimal geschnittene Wohnküche, die zugleich als Wohn- und Essbereich dient. Hier befindet sich eine großzügige Einbauküche mit hochwertigen Geräten und einer von zwei Zugängen zum Garten. Im Schlafzimmer gibt es die Möglichkeit, einen Schrankraum einzurichten, was zusätzlichen Stauraum schafft. Weiters befindet sich auch hier ein Zugang zur Außenfläche und somit eine große Glasfläche durch welche herrlich viel Tageslicht in den Raum gelangt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken und einem WC ausgestattet. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, der für die praktische Unterbringung von Haushaltsgeräten genutzt werden kann, ist ebenfalls vorhanden.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder als Starterwohnung und bietet trotz ihrer kompakten Größe eine effiziente Raumnutzung.

## Ausstattung

- hochwertige Sanitärausstattung mit Fliesen aus Feinsteinzeug
- Echtholzparkettböden
- effiziente Zentralheizung über Fernwärme
- Personenaufzug
- Stellplätze

## Lage

Die Maulbertschgasse im 19. Bezirk ist eine idyllische und ruhige Wohngegend, die besonders für Familien geeignet ist. Hier finden Sie eine Fülle von Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger sind bequem erreichbar, sodass Sie alle notwendigen Besorgungen schnell und unkompliziert erledigen können. Für Feinschmecker gibt es eine Vielzahl von gastronomischen Betrieben in der Umgebung, die für jeden Geschmack etwas zu bieten haben. Egal, ob Sie internationale Küche, gemütliche Cafés oder lokale Spezialitäten bevorzugen, hier werden Sie fündig. Die Wohngegend am Rande Wiens bietet somit eine perfekte Balance zwischen Ruhe und Urbanität. Dies ist ein Ort, an dem Sie und Ihre Familie ein angenehmes und abwechslungsreiches Leben führen können, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

## Ansprechpartner:

Frau Doris Kurzweil || +43 699 17 55 66 16 || [dk@jpi.at](mailto:dk@jpi.at)  
Herr Vladimir Adamovic || +43 699 17 55 66 41 || [va@jpi.at](mailto:va@jpi.at)

Wir weisen darauf hin, dass wir entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig sind und wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und schon aus diesem Grund ein wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt.



# Lage





DSC07550-HDR copy



DSC07532-HDR copy



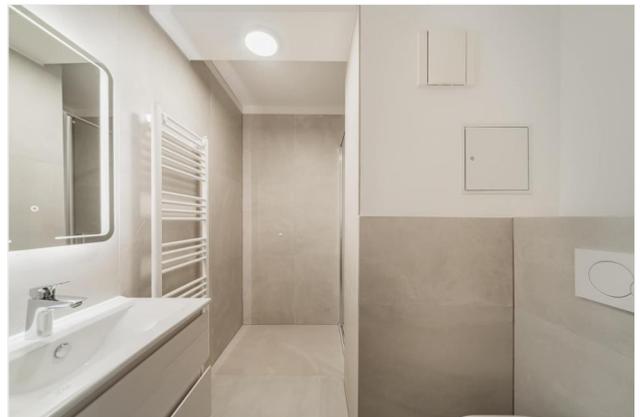
DSC07535-HDR copy



DSC07538-HDR copy



DSC07544-HDR copy



DSC07529-HDR copy





DSC07523-HDR copy



DSC07547-HDR copy



DSC07526-HDR copy



# Grundriss

Top 3

