

## 13. Bezirk

### 4-Zimmer Familienhit in sehr gepflegtem Wohnhaus



Diese helle Wohnung mit südlicher Ausrichtung hat eine Wohnfläche von ca. 90m<sup>2</sup> und befindet sich im 2. Stock in zentraler Grünruhelage in Hietzing nahe des Lainzer Tiergartens.

Die Wohnung besticht mit ihren großzügigen 2,80m hohen Räumen und dem ca. 30m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf den ca. 4m<sup>2</sup> Balkon mit Grünblick. Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in die möblierte Küche mit E-Geräten.

Des Weiteren bietet diese Liegenschaft 3 Schlafzimmer, sowie ein tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Toilette und WM-Anschluss.

Die Böden wurden mit Laminat, Parketten und Fliesen ausgestattet.

Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellplatz sorgen für genügend Stauraum.

Diese Liegenschaft wurde thermisch saniert, der HWB ist **58,8kWh/m<sup>2</sup>a** und wird mittels Fernwärme beheizt.

Die Betriebskosten betragen ca. € 318,- inkl. Reparaturfonds.

Sehr gute Infrastruktur ist gegeben, diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahn, Bus, erreichen Sie in unmittelbarer Nähe.

## Der Kaufpreis beträgt € 325.000,-

Unser Honorar beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.