

## **Ideal geschnittene 4 Zimmer Wohnung**



**Objektnummer: 5666/996**

**Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1923
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	370,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

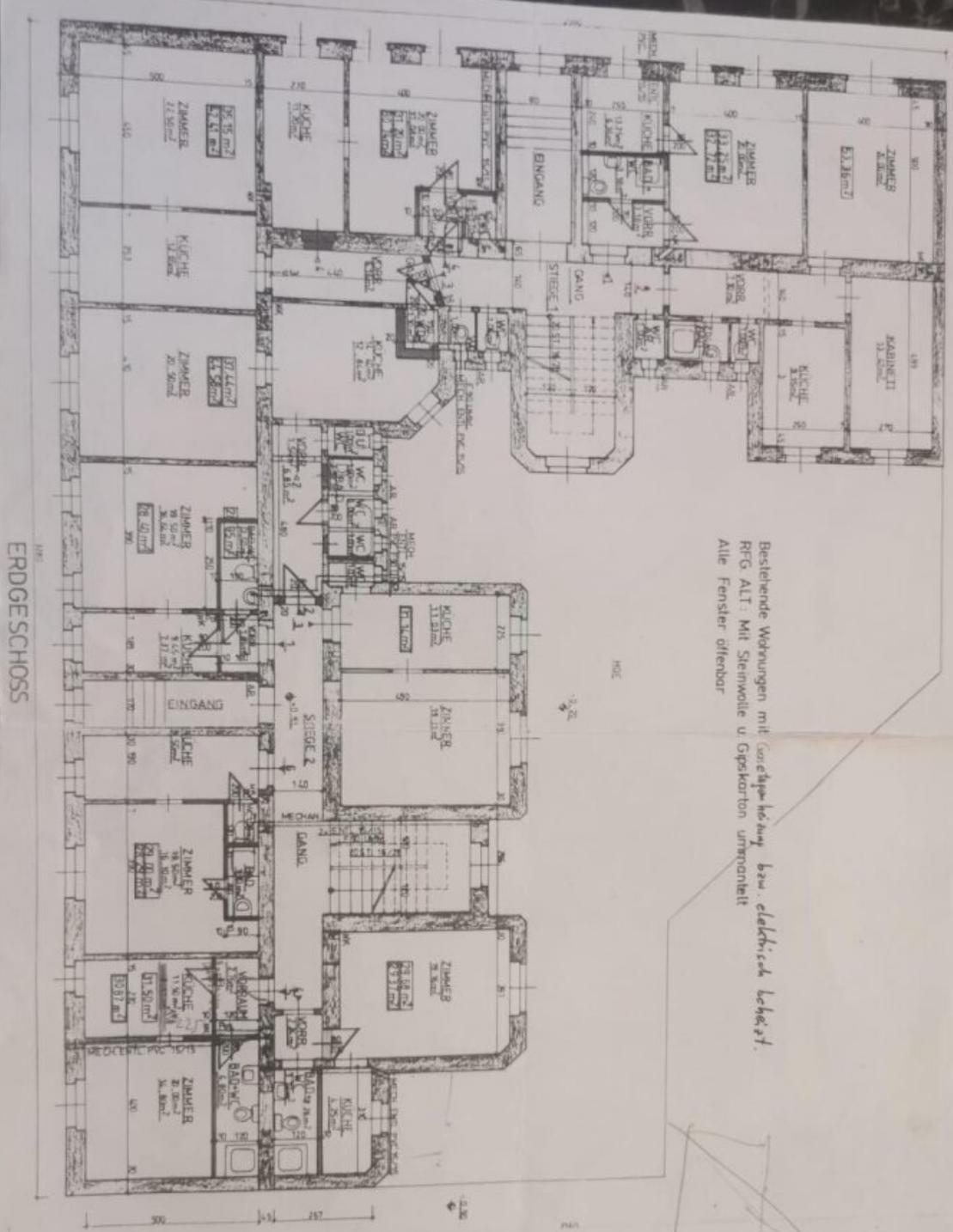


**Petar Erstic**

Realis Consulting GmbH  
Wiesingerstraße 8/22  
1010 Wien

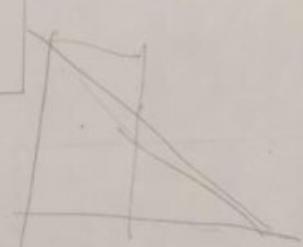






1:100  
ERDGESCHOSS

Bestehende Wohnungen mit *Conditio hinc* bzw. *cladisch* bebaut.  
 RFG ALT: Mit Steinwolle u. Gipskarton unternimmt  
 Alle Fenster offenbar



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gut geschnittene **4-Zimmer-Wohnung**, die zwischen Floridsdorf und Kagran liegt.

Die ideale Raumaufteilung macht das Wohnen zum Genuss und durch die **hellen Räumlichkeiten** wirkt Ihr Zuhause stets einladend und freundlich.

Der großzügige Wohn-/Essbereich bietet Ihnen ausreichend Platz für Familie und Freunde. Ebenso ist ein **Balkonausbau gerichtet Innenhof** möglich.

Zusätzlich zur vorhandenen Ausstattung ist noch ein **ca. 8m<sup>2</sup>** großes Kellerabteil, ein Bestandteil der Ausstattung.

Mit einer Wohnfläche von **ca. 104m<sup>2</sup>** und einem großzügigen Badezimmer, lässt diese Liegenschaft keine Wünsche offen.

Die Wohnung ist sowohl zur Straße als auch in den Innenhof gerichtet.

Überzeugen Sie sich selbst!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap