

## **Kleines Apartment in Hütteldorf**



**Objektnummer: 2391**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,50 €
<b>USt.:</b>	6,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



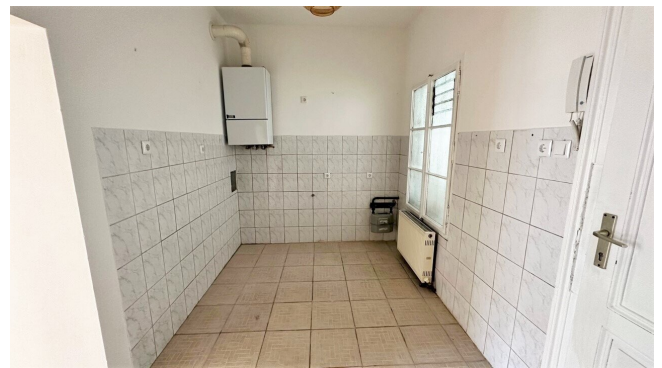
**Yelena Nikolayeva**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/Xb  
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt

T +4312632555  
H 066488319007

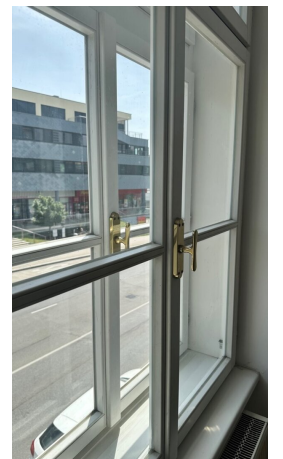
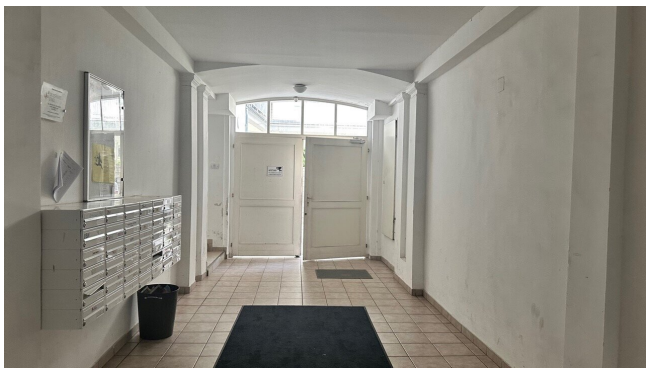
Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur

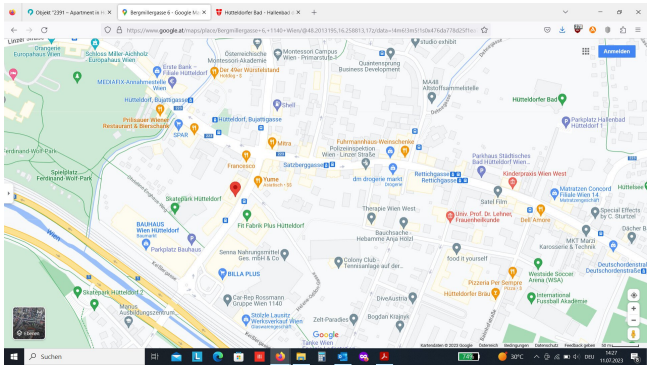


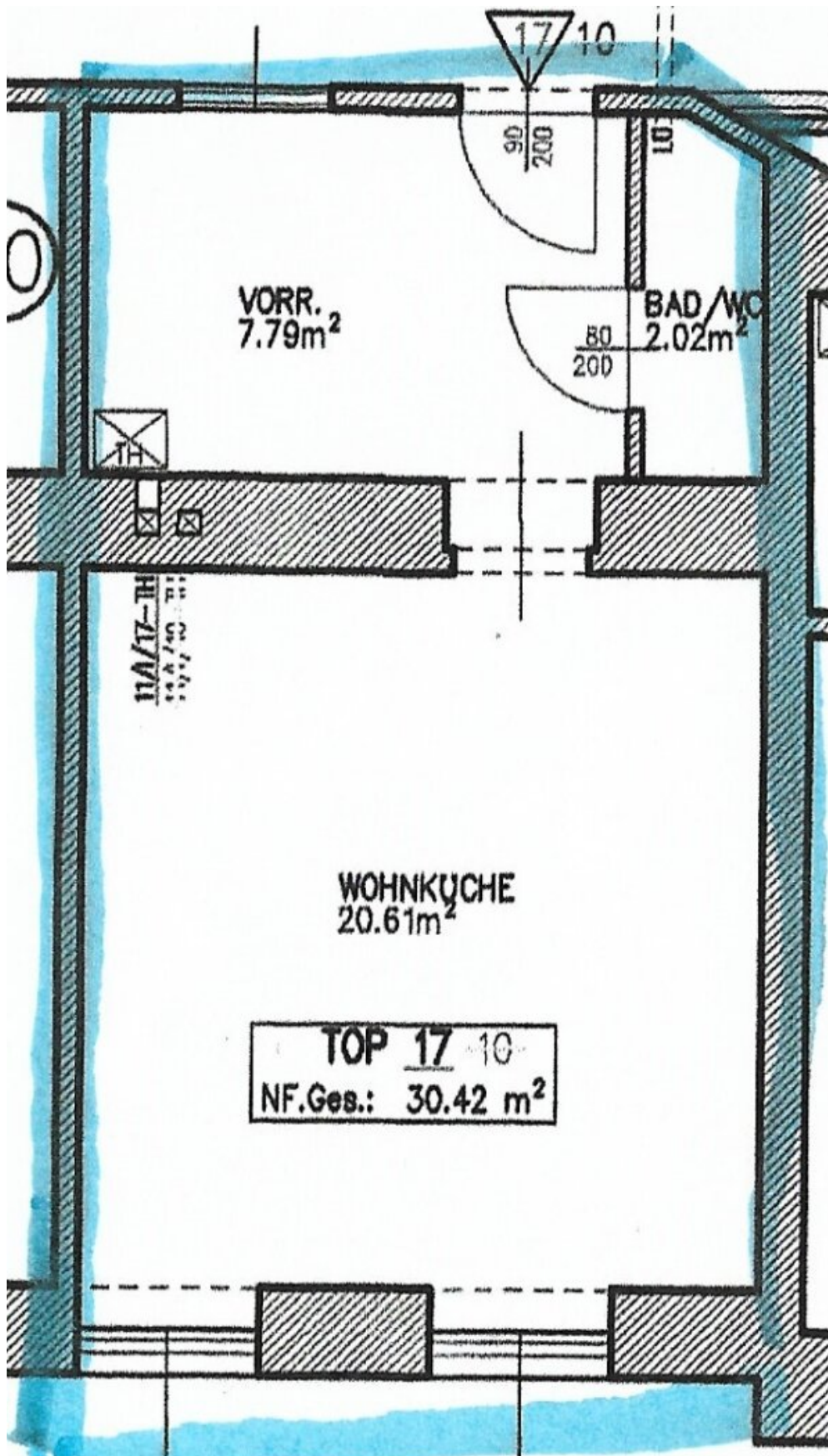












VORR.  
7.79m<sup>2</sup>

BAD/WC  
2.02m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE  
20.61m<sup>2</sup>

TOP 17-10  
NF.Ges.: 30.42 m<sup>2</sup>

11A/17-TH  
20.61m<sup>2</sup>  
7.79m<sup>2</sup>  
2.02m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Kleines sanierungsbedürftiges Apartment in einem schönen sanierten Altbau

Zum Verkauf gelangt ein **kleines feines** 1-Zimmer **Apartment**. Der Wohn- und Schlafräum wurde bereits vor einigen Jahren saniert. Jetzt kann man noch im Vorraum eine kleine Küche installieren. Das WC befindet sich außerhalb der Wohnung am Gang. Grundrissplan ist dazu bereits eine Idee eingezeichnet, man kann es natürlich aber auch anders gestalten.

Die Bergmillergasse befindet sich im westlichen Wien und ist von viel Grünraum umgeben. Es gibt viele Cafés und Restaurants und auch für den täglichen Bedarf ist alles fußläufig in kurzer Zeit erreichbar (Spar, BillaPlus, Trafik, Apotheke). Neben den vielen Parks gibt es auch das **Hütteldorfer Bad mit Sauna** in unmittelbarer Nähe (<https://www.wien.gv.at/freizeit/baeder/uebersicht/hallenbaeder/huetteldorf.html>) - darum gibt es eine **Saisonkarte** (6 Monate) nach Abschluß ab Kaufvertragsdatum für **6 Monate gratis** zur Wohnung dazu!

Die öffentliche Anbindung ist nicht nur durch einige Buslinien und Straßenbahn-Haltestellen gesichert, sondern auch vor allem durch die U4 Station Hütteldorf (ca. 500 m) sehr gut - darum erhält der Käufer nach Abschluß ein **Jahresticket der Wiener** Linien ab Kaufvertragsdatum für **1 Jahr gratis** zur Wohnung dazu! Und wenn man mit dem Auto unterwegs ist, kommt man durch die Wiener Westausfahrt in wenigen Minuten auf die Autobahn A1. Bei der U-Bahn-Station gibt es auch Dauerparkplätze ab € 63,80 pro Monat - darum, sollte der Käufer ein Auto haben, erhält er oder sie auch ein **Jahresticket für Dauerparker** bei Park & Ride Hütteldorf ab Kaufvertragsdatum für **1 Jahr gratis** zur Wohnung dazu! Die Lage ist damit auch **für Pendler sehr gut geeignet** .

Insgesamt ist die Bergmillergasse eine zentrale und dennoch ruhige Lage in Wien, die sowohl eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums als auch eine angenehme Wohnumgebung bietet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap