

## **Tolle, renovierte 2-Zimmer-Wohnung Nähe U6 und Yppenplatz**



Wohnküche, DAN Küche

**Objektnummer: 4201**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,25
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	128,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 88 36 1414

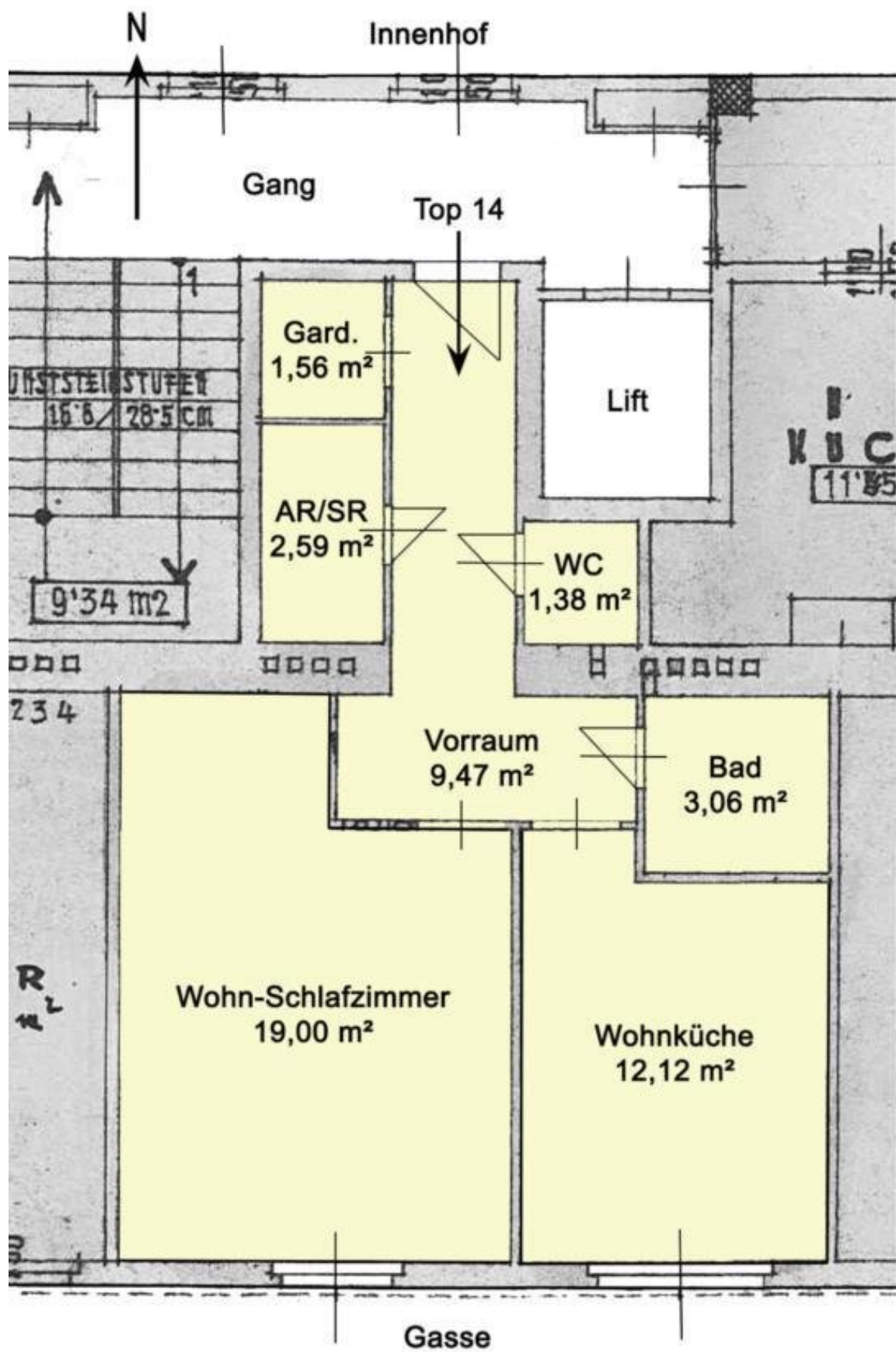












## Objektbeschreibung

Diese tolle Eigentumswohnung befindet sich, südlich ausgerichtet auf eine wenig befahrene Einbahnstraße, im 2. Liftstock eines sehr gepflegten, im Jahr 1956 errichteten Wohnhauses im 16. Wiener Bezirk. Die Wohnung wurde nach dem Erwerb im Jahre 2010 durch die derzeitigen Eigentümer komplett renoviert, inklusive Erneuerung der Elektrik, und eingerichtet. Seit dem wurde sie weder vermietet noch selbst genutzt und stand leer.

Die tolle Kleinwohnung unterteilt sich in einen zentralen Vorraum, eine extra Garderobe, einen Abstell- bzw. Schrankraum, ein Duschbad mit Waschtisch, Handtuchheizkörper und Wolf-Therme und ein separates WC. Südseitig liegen der ca. 19 m<sup>2</sup> große Wohn-Schlafrum, daneben die moderne Wohnküche, die mit einer DAN Küche mit Markengeräten ausgestattet ist.

Das neue Trendviertel rund um den Yppenplatz ist eines der buntesten Wiens. Hier findet man spannende Projekte und Galerien sowie coole Graffiti-Kunst. Besonders erwähnenswert ist auch der nur 300 Meter stadteinwärts liegende Brunnenmarkt, Wiens längster Straßenmarkt, der mit vielen exotischen Reizen und orientalischen Köstlichkeiten begeistert. Diverse Supermärkte, Apotheke, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten findet man ebenfalls im nahen Umkreis.

Eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 2 ist nur 170 Meter entfernt auf der Neulerchenfelder Straße, die U3-Station Josefstädter Straße nur 500 Meter, ebenso wie eine Straßenbahnstation der Linien 43 und 44. Den Wiener Rathausplatz erreicht man über die Josefstädter Straße in etwa acht Minuten mit der 2er-Linie oder auch fußläufig in nur einer Viertelstunde.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap