

## **Erstbezug nach Sanierung – 3 Zimmer**



**Objektnummer: 16216**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	267.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,17 €
<b>USt.:</b>	13,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf









EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL



ETI CE  
IP40 AC/DC

F-T-N  
FI  
E HERD  
GS  
WM  
SCHUKO KUCHE  
SCHUKO WZ  
SCHUKO SZ1  
SCHUKO SZ2

F-T-N F-T-N  
LICHT WZ KUCHE  
LICHT SZ1 SZ2  
LICHT VR BAD WC

EiselerREAL

## Objektbeschreibung

VIDEO mit Ton:

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/1DXaZWasiLWNVUvzedVFlr.mp4>

Zum Verkauf gelangt eine 73m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung in einer 1972 errichteten und sehr gepflegten Wohnhausanlage in 1100 Wien, Erlachgasse. Sie befindet sich im 6. Stock mit Lift und teilt sich so auf:

Vom zentralen Vorraum aus gelangen Sie in ein sonniges Wohnzimmer mit Platz für einen schönen Essbereich und einen gemütlichen Couch- und Lebensbereich. Die neue Küche ist voll ausgestattet und beherbergt auch die Waschmaschine. Ein ruhiges Schlafzimmer bietet Raum zum Entspannen, ebenso ist ein im Kinder- / Arbeitszimmer vorhanden. Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschbecken ausgestattet, das WC ist extra. Ein Einlagerungsraum im Keller gehört auch zur Wohnung.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* alles ist neu
- \* große Dusche mit flachem Einstieg
- \* Wohnbereich mit guter Logistik
- \* neue Küche
- \* neues Bad, neues WC
- \* neue Böden, neue Innentüren
- \* Volksschule und Kindergarten in der Nähe
- \* Supermarkt gleich in Gehdistanz
- \* Gastronomie
- \* Wielandpark
- \* gute Anbindung zu A23
- \* U1 Reumanplatz

\* Linie 6, 11, N6, 14A, 68A, 68B

\* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap