

**Toplage: sonnige, hübsche 2-Zimmerwohnung Nähe Linie  
D und Nußdorfer Platz!**



Zimmer 1

**Objektnummer: 6973**

**Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	259,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Uta Ribarits**

Immobilien Ribarits OG  
Alliiertenstraße 7/18  
1020 Wien

H 0699 194 604 64

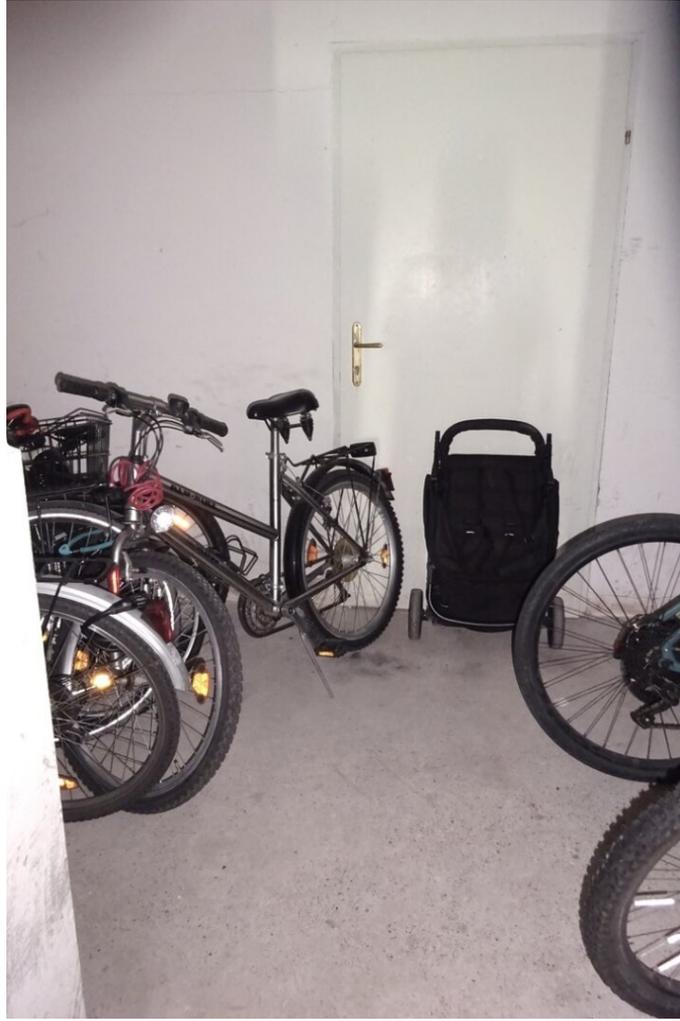
















## Objektbeschreibung

Die hübsche 2-Zimmerwohnung liegt in einem gepflegten Haus, einem Altbau der 1997 aufgestockt wurde. Die Wohnung befindet sich im aufgestockten Teil.

Toplage. Die Straßenbahnlinie D ist ca. 3 Gehminuten entfernt. Etwa 8 min. zum beliebten Nußdorfer Platz mit Heurigen und guter Infrastruktur. Auch das Einkaufszentrum Q19 ist in unmittelbarer Nähe. Etwa 6 min. zur S40-Nußdorf.

Für Studenten der Universität Bodenkultur (Muthgasse) ist die Wohnung bestens gelegen, da sie diese in nur etwa 5 min. zu Fuß erreichen können.

Die Wohnung ist sonnig - südöstlich ausgerichtet. Die beiden Zimmer gehen auf eine ruhige Seitengasse der Heiligenstädterstraße.

Haus:

Heizwärmebedarf HWB: 77,63. Klasse C. fGEE 1,613. Klasse C.

Lift vorhanden. Kellerabteil vorhanden.

Es gibt einen offenen Wohnraum mit Nische für die Küche (Küchenzeile - sie in gebrauchtem Zustand und wird voraussichtlich zu ersetzen sein), ein Schlafzimmer, einen Vorraum, ein Bad mit Wanne, Dusche, WC und Bidet und ein extra WC mit Handwaschbecken. Außerdem gibt es einen Abstellraum.

Böden: Parkett und Fliesen.

Heizung: Gasttagenheizung.

Eine hübsche, freundliche Wohnung in sehr guter Lage. Sehr gut auch geeignet für Studenten, da die Universität rasch zu erreichen ist.

Wenn Sie Fragen haben oder wegen eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits: Tel: 0699/19460464

oder an Herrn Gregor Lesniewski: Tel: 0699/11306746.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.