

Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung nahe Lorenz-Bayer-Park



Objektnummer: 24704

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,34 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 162,86 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	186,34 €
USt.:	18,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

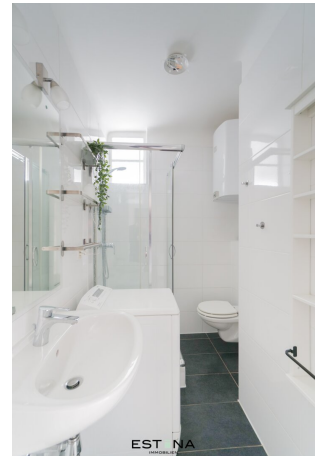
Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

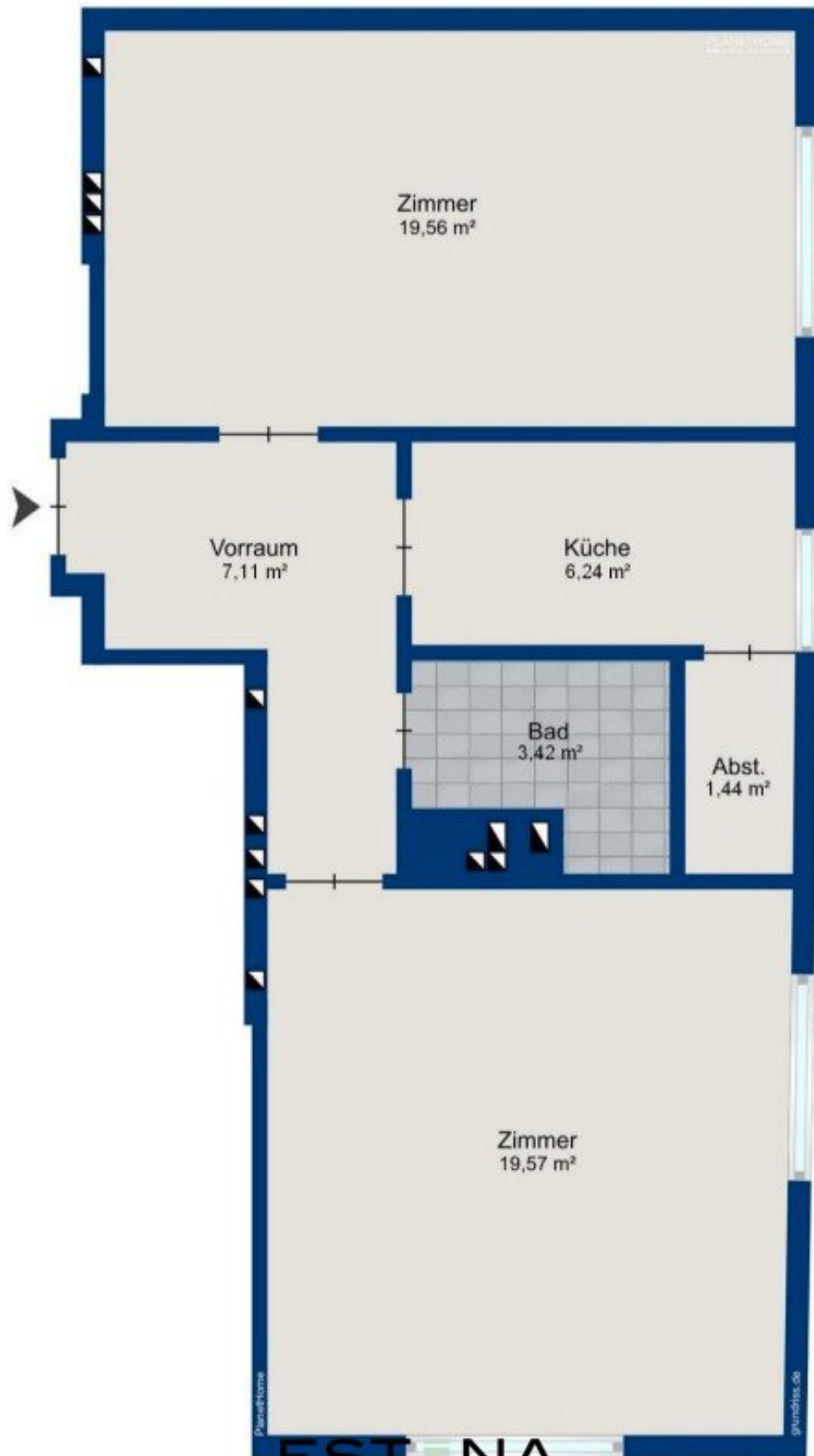












Objektbeschreibung

Inmitten des **pulsierenden 17. Bezirks**, eingebettet in eine **ausgezeichnete Infrastruktur** und eine gute Anbindung an den **öffentlichen Nahverkehr**, präsentiert sich diese einladende **2-Zimmer-Wohnung** zum Kauf. Gelegen im **1. Stock** eines **gepflegten Gebäudes**, besticht die Wohnung durch einen optimalen Grundriss, der ein **behagliches Wohnambiente** schafft. Die Verwendung von **Infrarot-Heizkörpern** ermöglicht nicht nur eine **effiziente Wärmeregulierung**, sondern auch eine **kostensparende Beheizung**. Zusätzlich können die **Möbel** auf den Fotos gerne übernommen werden.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- komplett ausgestattete Küche mit Fenster
- geräumiges Wohnzimmer
- großes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WM-Anschluss und Toilette
- Abstellraum

Lage und Infrastruktur:

Mit den nahegelegenen **Straßenbahn-Linien 9 und 43**, die zur **U6-Station Alser-Straße** bzw. **direkt zur U2-Station Schottentor** führen, verfügt die Immobilie über eine **gute öffentliche Verkehrsanbindung**. Nur **wenige Minuten** von der **Hernalser Hauptstraße** und dem **Elterleinplatz** entfernt, befindet man sich mitten im Geschehen und ist umgeben von **vielen Geschäften des täglichen Bedarfs**, Cafés und Restaurants. Zudem befinden sich mit der **Kulisse** und dem **Metropol** zwei kulturelle Klassiker der **Theaterszene** in der Umgebung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahn: U6 Alser Straße
- Straßenbahnlinien: 2, 9, 43
- S-Bahn: S45 Wien Hernalers
- künftige U5 Elterleinplatz

Kosten:

Kaufpreis: 249.000,00 Euro

Betriebskosten inkl. Rücklage: € 271,54 inkl. USt.

Rücklagenstand: ca. € 3.850,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Kontakt:

Wenn Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter [0676 / 33 18 544](tel:06763318544) bzw. wawra@estina.at