

**Traumhafte Wohnung in Top-Lage - 54m<sup>2</sup> Wohnraum zum Schnäppchenpreis in 1130 Wien!**



**Objektnummer: 2250**

**Eine Immobilie von 3fach Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,72 €
<b>USt.:</b>	14,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



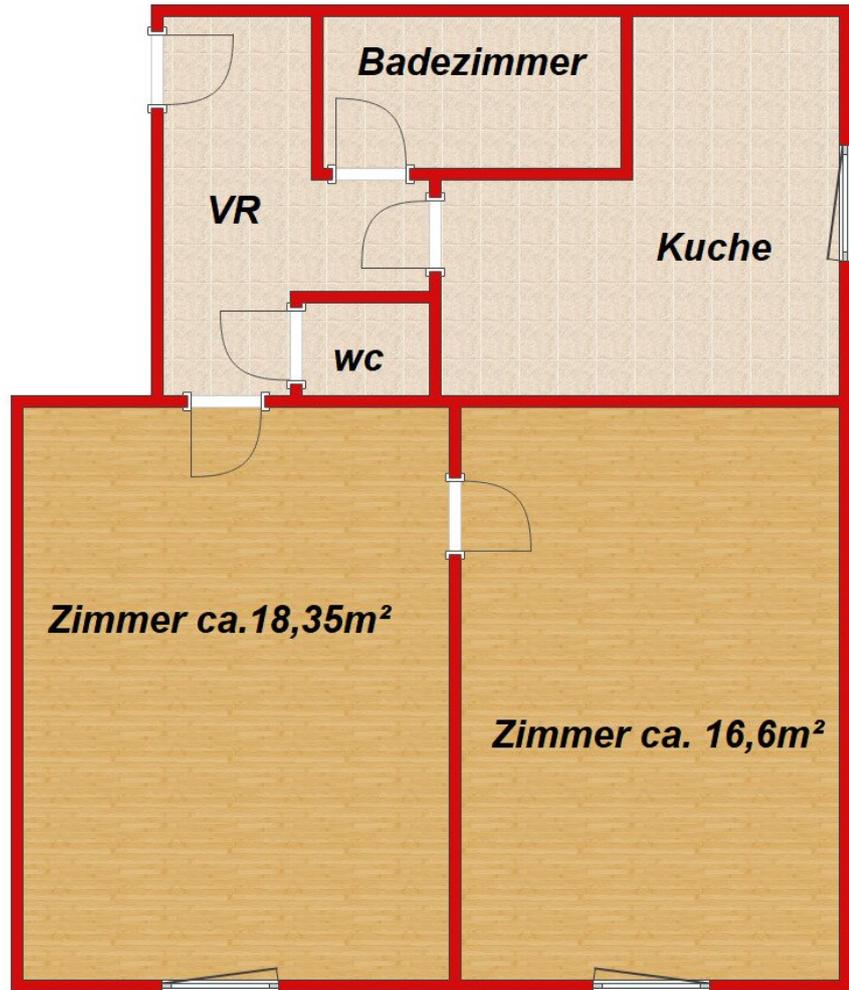
**Danka Müllner**

3fach Immobilien OG  
Steinbruchstraße 32  
1160 Wien









# Objektbeschreibung

Wohnung im 13. Bezirk, Wien

Lage: Die angebotene Wohnung befindet sich im 13. Bezirk von Wien, in der Nähe der Wolkerspergenstraße und der Hermesstraße. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zum Lainzer Tiergarten, dem Hörndlwald, der Klinik Hietzing und dem ORF Zentrum Königberg aus.

Beschreibung: Es handelt sich um zwei zusammengelegte Wohnungen, die bei Bedarf auch wieder getrennt werden können. Jede Einheit verfügt über alle erforderlichen Räume, einschließlich WC, Bad, Küche, 2 Zimmer und Vorzimmer. Eine Einheit ist straßenseitig orientiert, während die andere gartenseitig ausgerichtet ist.

Ausstattung:

- Kellerabteil vorhanden
- Allgemeine Räume wie Abstellraum und Waschküche stehen zur Verfügung
- 2. Stock ohne Lift
- Gartenbereich und hauseigene gemeinschaftliche Grünanlage
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar
- Öffentlicher Verkehr: Linien 60 ca. 150m von Haus
- Gas- und Stromanschlüsse sind vorhanden

Hinweis: Die Wohnung bedarf einer Adaptierung - Sanierung., aber ist auch sofort bewohnbar.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte unter [Kontaktdaten einfügen].

Energieausweis: HWB sk= 44,8 kWhpm<sup>2</sup> p.a. (B) und f GEE = 0,94 (B)

Gültig bis: 20.12.2031

Monatliche Kosten:

Rücklage	56,34
BK	113,72
Verwaltung	34,09
Ust.	14,78
Gesamt p.M.	218,93

Verhandlungsbasis: 249000,-

Provision: 3% plus 20% Ust

Die Wohnungen sind gleich groß, daher auch idente Vorschreibung.

Gesamtfläche ca. 54m<sup>2</sup>

Baujahr 1955

Gerne senden wir Ihnen die genaue Adresse per Mail zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN. Wir danken für Ihr Verständnis -

Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht für Werbezwecke verwendet oder an Dritte weitergegeben.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per E-Mail Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen jederzeit Frau Müllner persönlich unter der Telefonnummer 0699 116 10 346 und per E-Mail unter [d.muellner@3fach.at](mailto:d.muellner@3fach.at) zu Ihrer Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap