

## Helle Wohnung mit Balkon und Grünblick in Ober-Sankt-Veit -1130 Wien



**Objektnummer: 1451**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 130,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,95 €
<b>USt.:</b>	18,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Nitsch**

Jutta Nitsch Immobilien  
Neustiftgasse 38



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN

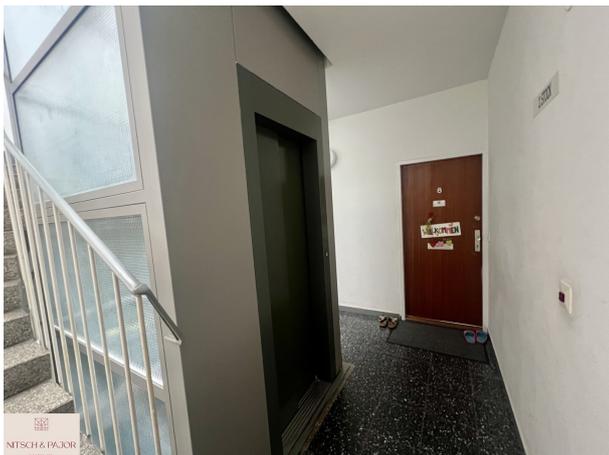


  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN





  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



**WOHNHAUS  
WIEN XIII.,  
CHELENGASSE 5**

GST. 8624, 8624a / EZ 682 oberer St. vert.  
MASSSTAB 1:100



- STAMPBETON u. BETONSCHALUNGSTEINE
- HOLZBETONSCHALUNGSTEINE
- STAHLBETON-08 FERTIGTEILDECKEN
- VOLLZIEGEL NF
- LECAWÄNDE, KUNSTSTEINSTUFEN
- HOHLSTEINWÄNDE
- HERAKLITH

GRUNDFLÄCHE	986,00 m <sup>2</sup>
VERBAUTE FLÄCHE	525,64 m <sup>2</sup>
UMBAUTER RAUM	4.600,00 m <sup>3</sup>
NUTZFLÄCHE	1.177,70 m <sup>2</sup>

**GRUNDEIGENTÜMER  
UND BAUWERBER:**

DHR. HUGO WALDL,  
CHELENGASSE 7, 1140 WIEN

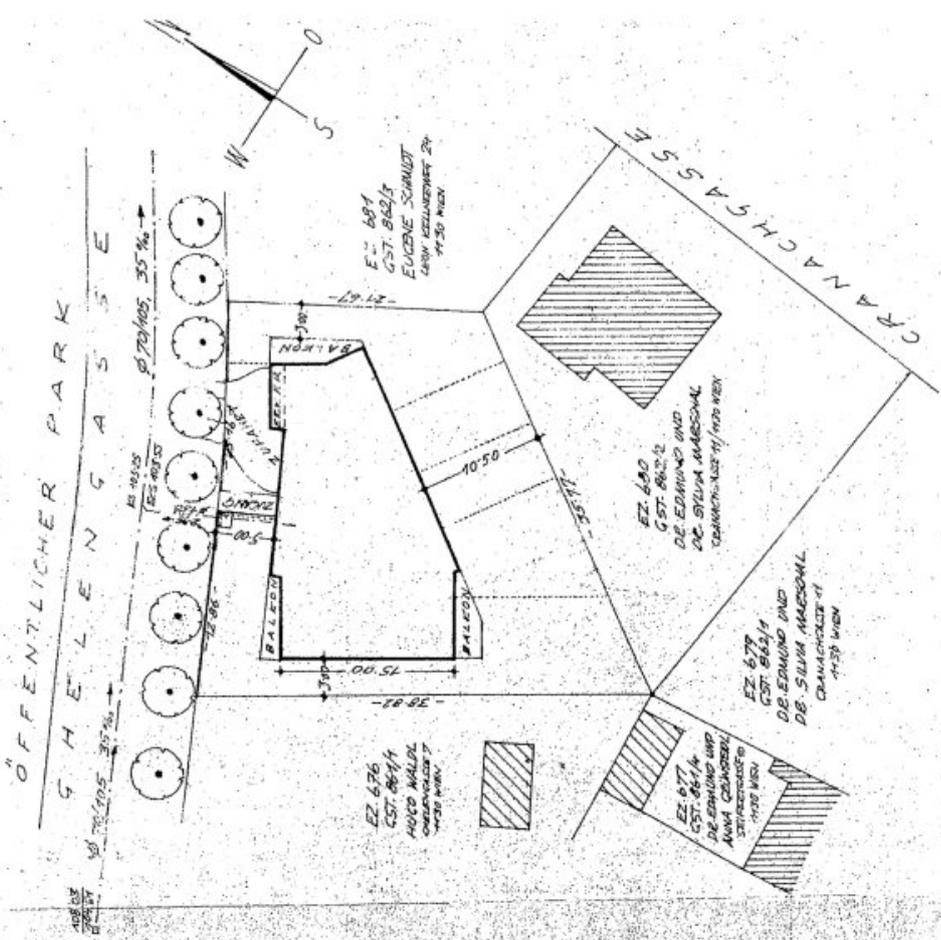
**PLANVERFASSENDE  
UND BEVOLLMÄCHTIGTE:**

BERNDT ROBERT STEINWART  
PREYENSTRASSE 11/140 WIEN

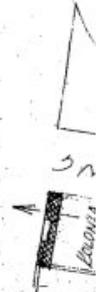
**BAUFÜHRER:**

DIPL. ING. MAX FISCHER & CO.  
BAUGESELLSCHAFT m. b. H.  
1060 Wien 8, Neustiftgasse 7/5/77  
Tel. 43 22 44

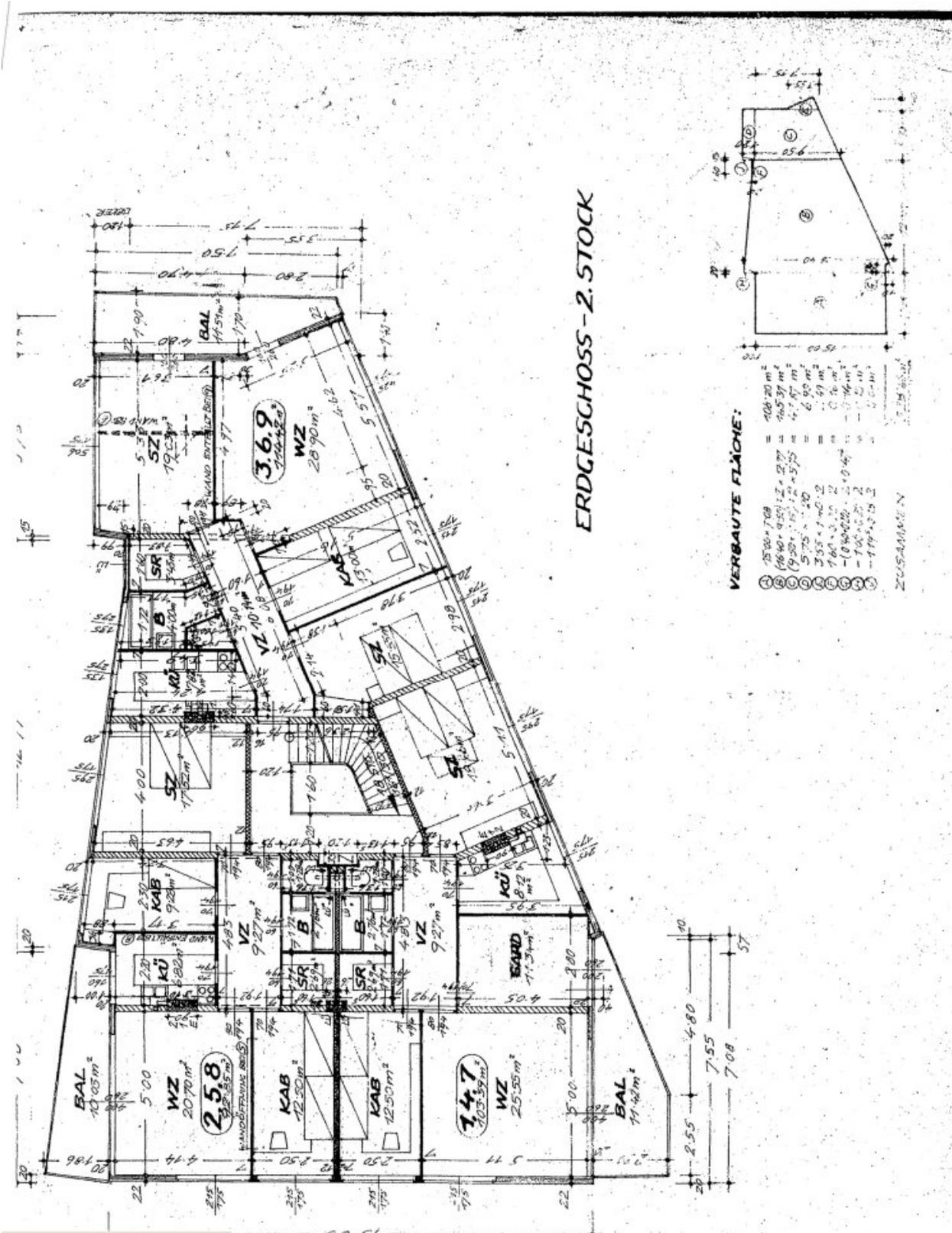
*Max Fischer*



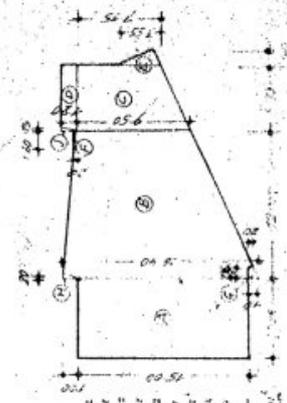
**LAGEPLAN 1:360**







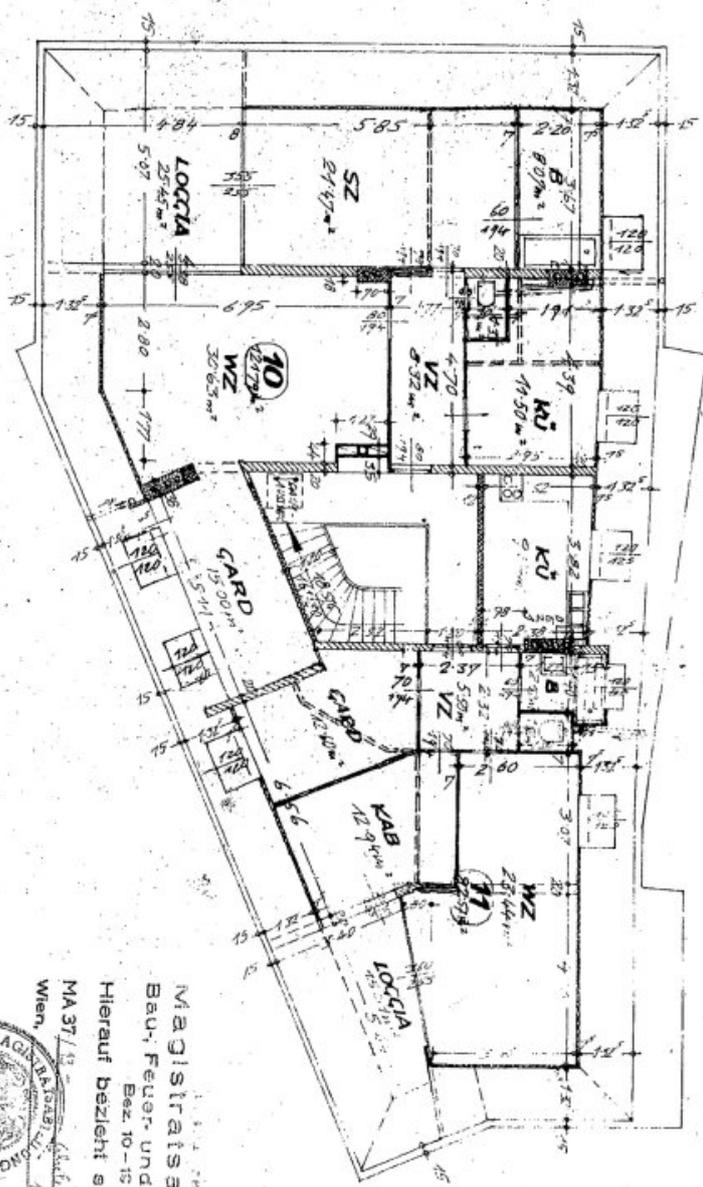
ERDGESCHOSS - 2. STOCK



VERBAUTE FLÄCHE:

15300 × 700	=	1061.10 m <sup>2</sup>
19800 × 9500	=	188.10 m <sup>2</sup>
19000 × 10000	=	190.00 m <sup>2</sup>
5700 × 1000	=	5.70 m <sup>2</sup>
255 × 1000	=	0.255 m <sup>2</sup>
160 × 1000	=	0.16 m <sup>2</sup>
1000000	=	1000.00 m <sup>2</sup>
700 × 1000	=	0.70 m <sup>2</sup>
19900 × 1000	=	19.90 m <sup>2</sup>
ZUSAMMEN	=	36.90 m <sup>2</sup>

JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



Magistratsabteilung 37  
 Bau-, Feuer- und Gewerbebehörde  
 Bez. 10-15 und 21-23  
 Hierauf bezieht sich der Bescheid  
 MA 37/43  
 Wien, 1912



**DACHGESCHOSS**  
 BAUZEICHNUNG ÜBER DAS DACH ERHÖHET

Dipl. Ing. F.  
 Oberstadtbau

**JUTTA NITSCH**  
 IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Sie suchen schon seit längerem eine Wohnung in Ruhelage mit rundum Grünblick?

In einer sehr gepflegten Wohnhausanlage wird im 2. Liftstock eine lichtdurchflutete Wohnung verkauft. Zur Zeit ist die Wohlfühlwohnung noch an eine reizende Familie vermietet. Der Mietvertrag endet im August 2025, jedoch würde die Familie den Vertrag sehr gerne verlängern.

Die Wohnung bietet folgenden Schnitt:

- geräumiger, zentraler Vorraum
- Küche mit Essplatz und Ausgang auf den Balkon
- Wohnzimmer mit Ausgang auf den südwestseitigen Balkon
- großes Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Toilette
- praktischer Abstellraum

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt. Es steht ein Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum den Eigentümern zur Verfügung.

Falls Sie Interesse an der schönen Wohnung haben, senden Sie mir bitte Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap