

**Top Lage! Exklusive, moderne 3-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon!**



Essbereich

**Objektnummer: 7591/85**

**Eine Immobilie von VITARO Properties GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	126,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	129,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	289,48 €
<b>USt.:</b>	67,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Christian Karner

VITARO Properties GmbH  
Wallnerstraße 2/28  
1010 Wien

H +43 664 52 77 123

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Balkon

**Wohnfläche: ca. 126,01 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 3,36 m<sup>2</sup>**

Küche

Essbereich

Wohnzimmer

Badezimmer

WC

AR

Vorraum

WC

Bad

Schlafzimmer

Schlafzimmer



# Objektbeschreibung

## **Wunderschöner, offener Wohnbereich - Einziehen und Wohlfühlen!**

- Wohnfläche: ca. 126,01 m<sup>2</sup> + 3,36 m<sup>2</sup> Balkon
- Nutzfläche: ca. 129,37 m<sup>2</sup>

## **RAUMAUFTeilUNG**

- 1 großzügiger, eleganter Vorraum mit Platz für Kleiderschränke und Garderobe
- Wohnsalon: ca. 55 m<sup>2</sup> --> Küche + Esszimmer + Wohnzimmer
- Schlafzimmer 1 + Badezimmer 1 mit Dusche und Toilette
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer 2 mit Dusche und Badewanne
- separate Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Loggia: ca. 3,36 m<sup>2</sup>

## **HIGHLIGHTS:**

- luxuriöse Designerküche
- edles Fischgrät-Parkett in allen Wohnräumen
- hochwertige Keramik und Designerarmaturen in den Bädern
- innovatives Design

## **BESICHTIGUNG**

Besichtigungen nach Vereinbarung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap