

## **Kompakte 1-Zimmer Wohnung in Toplage**



**Objektnummer: 5570/419**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mantlergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Baujahr:	1912
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	27,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 163,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,56
Kaufpreis:	118.799,00 €
Betriebskosten:	61,45 €
USt.:	6,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

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



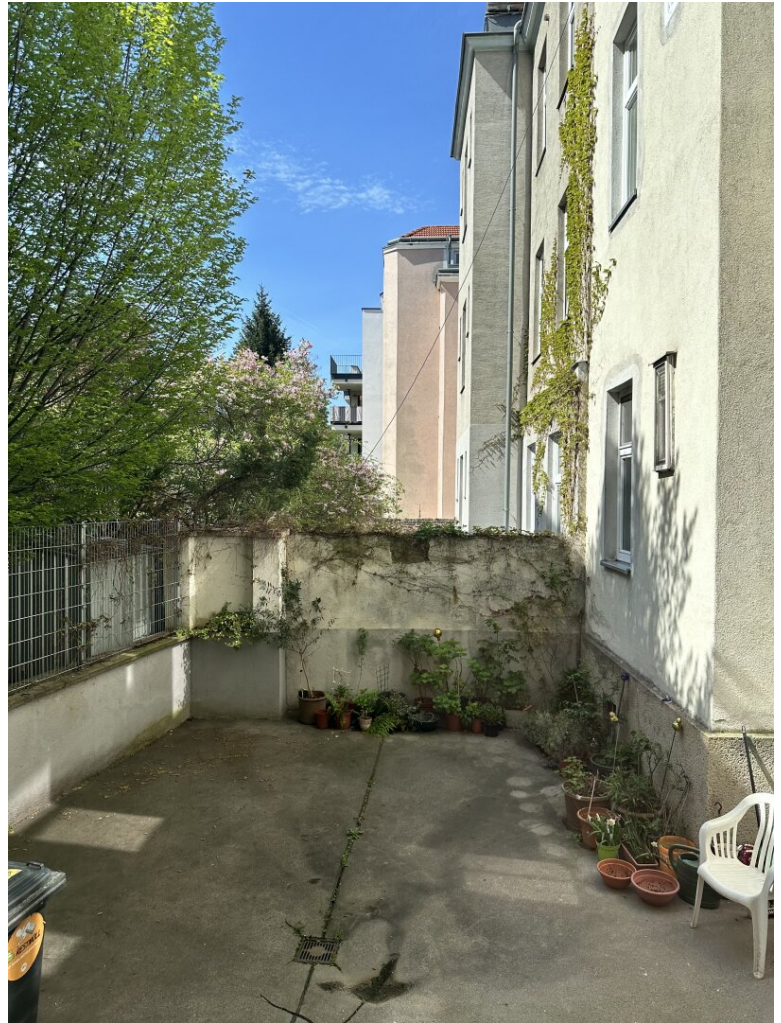


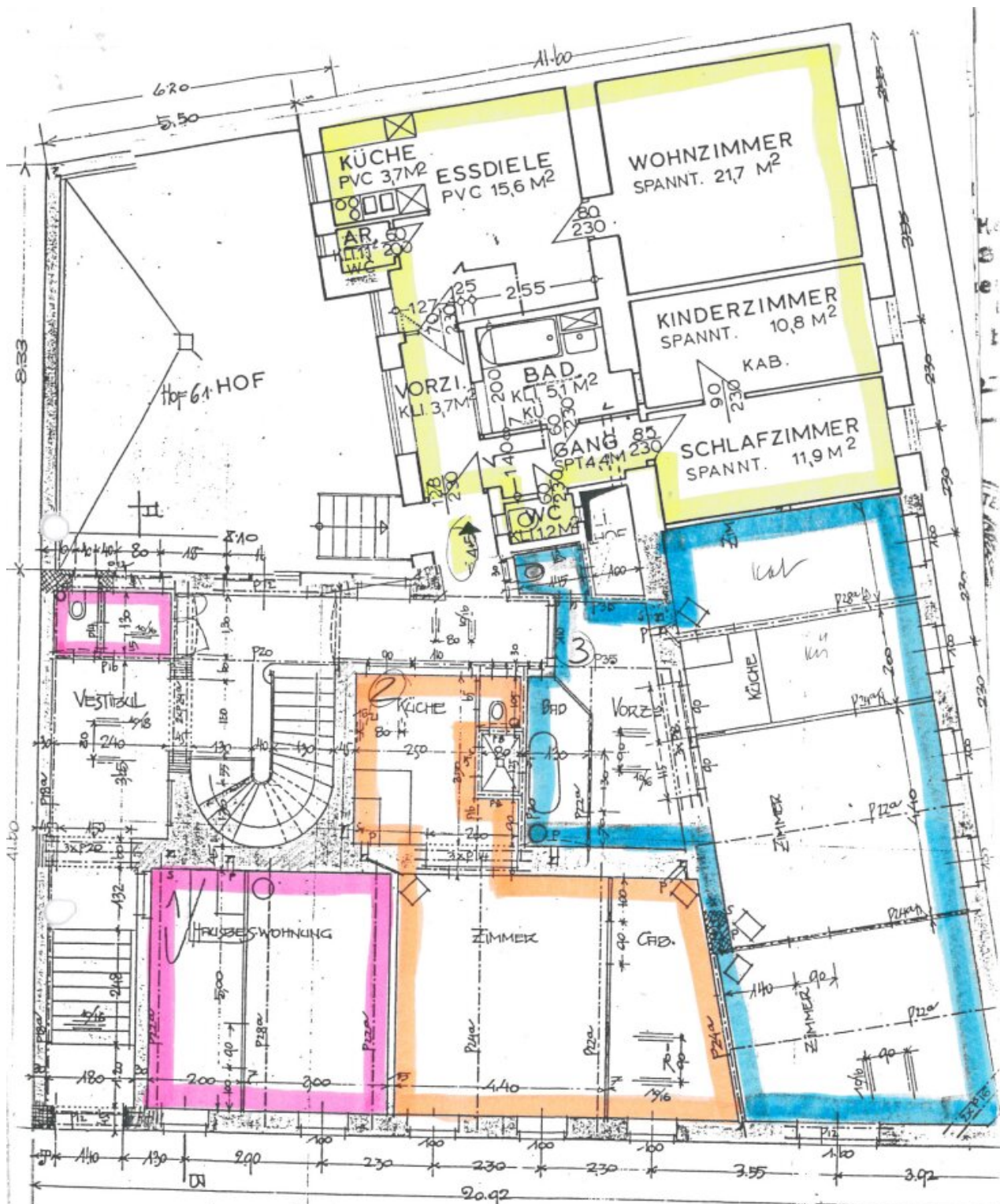












PARTERRE.

Frank Seydel

Frank Seydel



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese knapp 25 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung im Herzen von Wien bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Das Objekt wurde vom Mieter zuvor als Büro genutzt. In dieser Wohnung können Sie sich hier frei entfalten und Ihren eigenen Rückzugsort gestalten.

**Ein Wasseranschluss befindet sich in der Wohnung, einem Einbau eines WCs und Dusche steht nichts im Wege, da bereits ein WC Anschluss in die Wohnung verlegt wurde!**

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und freundlichen Ambiente empfangen. Die große Fensterfront sorgt für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung befindet sich im sehr hohen Hochparterre und ist somit bequem über das Treppenhaus zu erreichen.

Dieses Objekt bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren persönlichen Stil einzubringen und Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Auch bei der Vermietung haben Sie bei diesem Altbauobjekt einen Vorteil, dass Sie einen Lagezuschlag von € 5,30 pro m<sup>2</sup> aufschlagen können.

Die Lage der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit der U-Bahn U4 Unter St. Veit sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt von Wien oder an anderen beliebten Orten der Stadt. Die Haltestellen für Bus, Straßenbahn und U-Bahn befinden sich in unmittelbarer Nähe und auch der Bahnhof Hütteldorf ist schnell zu erreichen.

Nicht nur die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zeichnet diese Wohnung aus. Auch die umliegenden Geschäfte, Schulen und Kindergärten machen sie zu einem perfekten Zuhause für kleine Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie beispielsweise Arztpraxen, Apotheken, Supermärkte und Bäckereien.

Sie sind auf der Suche nach einer zentral gelegenen Wohnung, die Ihnen ein modernes und komfortables Wohnen ermöglicht? Dann sollten Sie sich diese Immobilie nicht entgehen lassen!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap