# Charmante 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage des 17. Bezirks – Voll möbliert!

**Objektnummer: 6100**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 1963 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Wohnfläche:** | 45,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 4,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 103,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,65 |
| **Kaufpreis:** | 239.999,00 € |
| **Betriebskosten:** | 101,64 € |
| **USt.:** | 12,37 € |

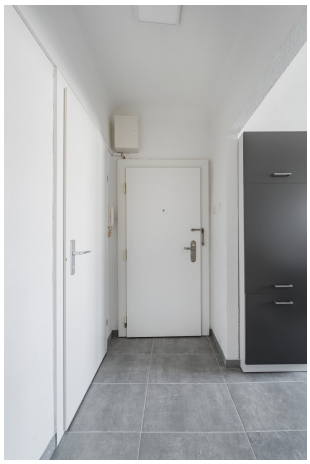
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Melina Laussner**

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohngegend des 17. Bezirks und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept mit hochwertiger Ausstattung. Diese charmante ca. 45m2 Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine attraktive Immobilie in einer gefragten Wohngegend Wiens suchen.

Highlights der Wohnung:

• Voll möbliert – inklusive Wohn-, Schlafzimmereinrichtung und moderner Einbauküche

• Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen im Badezimmer

• Helle und freundliche Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre

Die Wohnung verfügt über keinen Waschmaschinenanschluss, jedoch gibt es eine Waschküche im Keller.

Verkehrsanbindung:

• Straßenbahnlinien 9, 43 – schnelle Verbindung ins Stadtzentrum

• Buslinien 10A, 42A – gute Anbindung an umliegende Bezirke

• U6 Alser Straße in kurzer Distanz erreichbar

• Schnelle Erreichbarkeit von Hauptbahnhof und Westbahnhof

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) gerne für Sie unter +43 676 496 3419 oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

**Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap