

**\*\*\*ERSTBEZUG-2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia in ruhiger Innenhoflage\*\*\***



**Objektnummer: 9735**

**Eine Immobilie von Lizak und Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	298.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,15 €
<b>Heizkosten:</b>	56,80 €
<b>USt.:</b>	21,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

Lizak und Partner GmbH  
Zahnradbahnstraße 5/6  
1190 Wien

T +43 676 7513748  
H +43 676 7513748

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





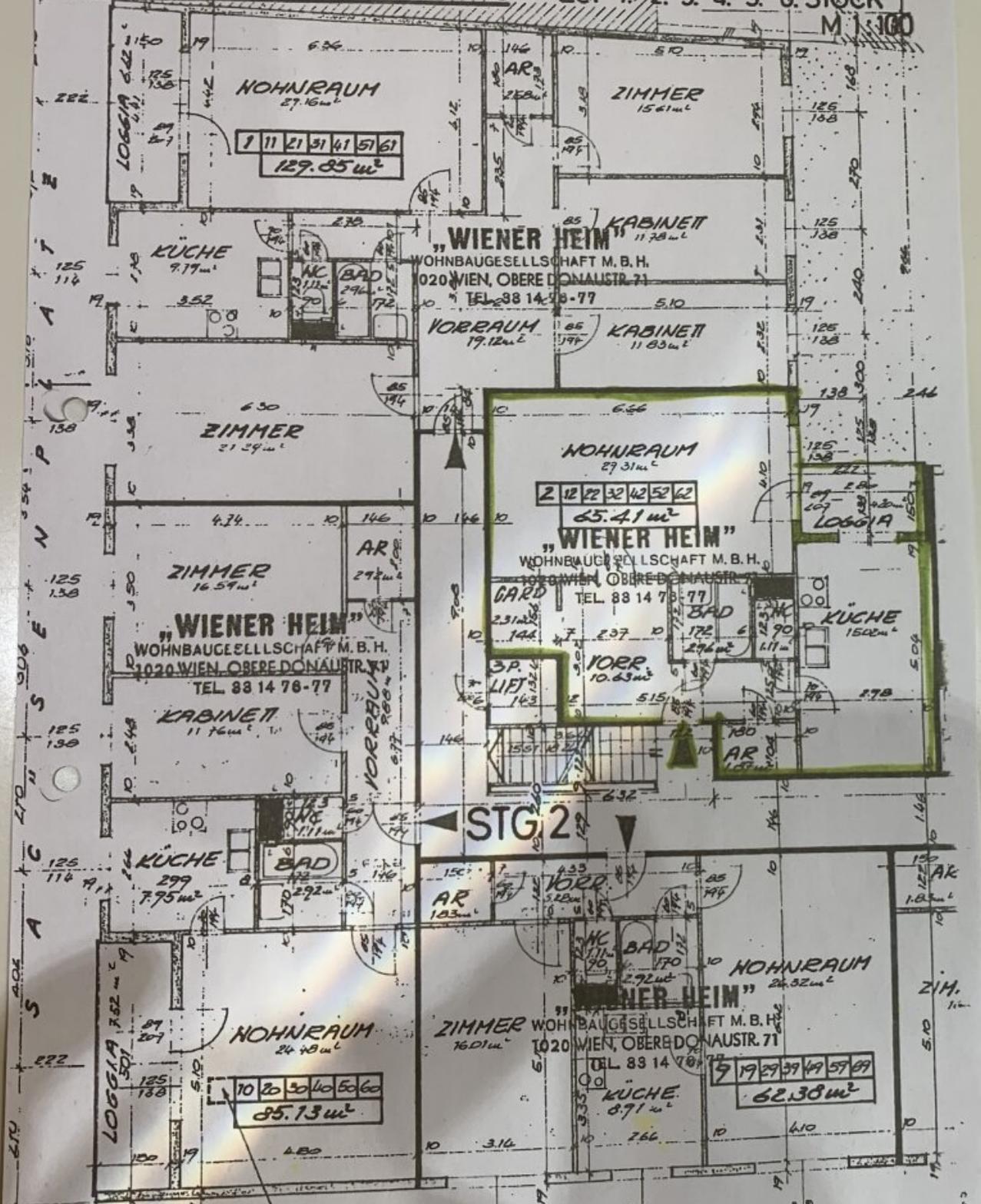






20, ADOLF-SCHMIDL-GASSE 1-5 EG. 1. 2. 3. 4. 5. 6. STOCK

M 1:100



**"WIENER HEIM"**  
 WOHNBAUGESELLSCHAFT M. B. H.  
 1020 WIEN, OBERE DONAUSTR. 71  
 TEL 88 14 78-77

**"WIENER HEIM"**  
 WOHNBAUGESELLSCHAFT M. B. H.  
 1020 WIEN, OBERE DONAUSTR. 71  
 TEL 88 14 78-77

**"WIENER HEIM"**  
 WOHNBAUGESELLSCHAFT M. B. H.  
 1020 WIEN, OBERE DONAUSTR. 71  
 TEL 88 14 78-77

**STG 2**

**"WIENER HEIM"**  
 WOHNBAUGESELLSCHAFT M. B. H.  
 1020 WIEN, OBERE DONAUSTR. 71  
 TEL 88 14 78-77

IM ERDGESCHOSS ENTFÄLLT  
 DIESE WOHNUNG  
 8.16

ADOLF-SCHMIDL-GASSE 1-5

## Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Neubau-Wohnung** besticht durch ihre **gute Wohnlage** dank der Nähe zum Augarten. Eine **persönliche Besichtigung** lohnt sich in jedem Fall. Senden Sie uns eine **Anfrage um alle Details zu erhalten!**

Geben Sie uns mögliche Termine zur Besichtigung bekannt, wir melden uns bei Ihnen unverzüglich.

Eckdaten der Immobilie:

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum

(siehe aktuelle Fotos & Plan)

### Zustand und Ausstattung:

- Neue Markenküche
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Verfliesung der Nassräume

- Heizung mittels Zentralheizung
- Klimaanlage
- Uvm.

### **Haus und Lage:**

- Lift vorhanden
- Gepflegtes Neubaugebäude (1970erJahre)
- Waschküche
- Fahrradabstellraum
- Urbane Wohngegend
- Augartennähe
- Fußläufig sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichbar

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap