

**Kühle -3 Zimmer im 3 Bezirk ruhig, ideale Lage und bester
Preis im Bezirk**



Objektnummer: 10980

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klimschgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,35
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	183,12 €
USt.:	22,94 €
Provisionsangabe:	

13.500,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



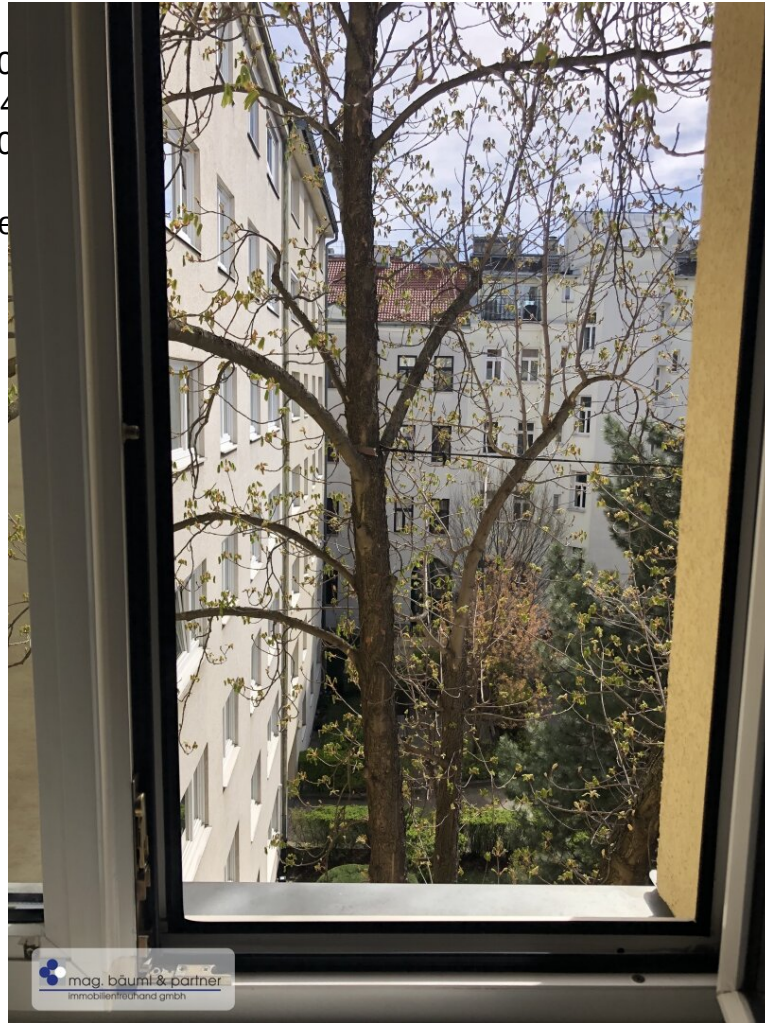
Brigitte Müller

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH
Münichreiterstraße 46, Tür 5
1130 Wien

T +43 1 877 867 010
H +43 676 458 00 84
F +43 1 877 867 050

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

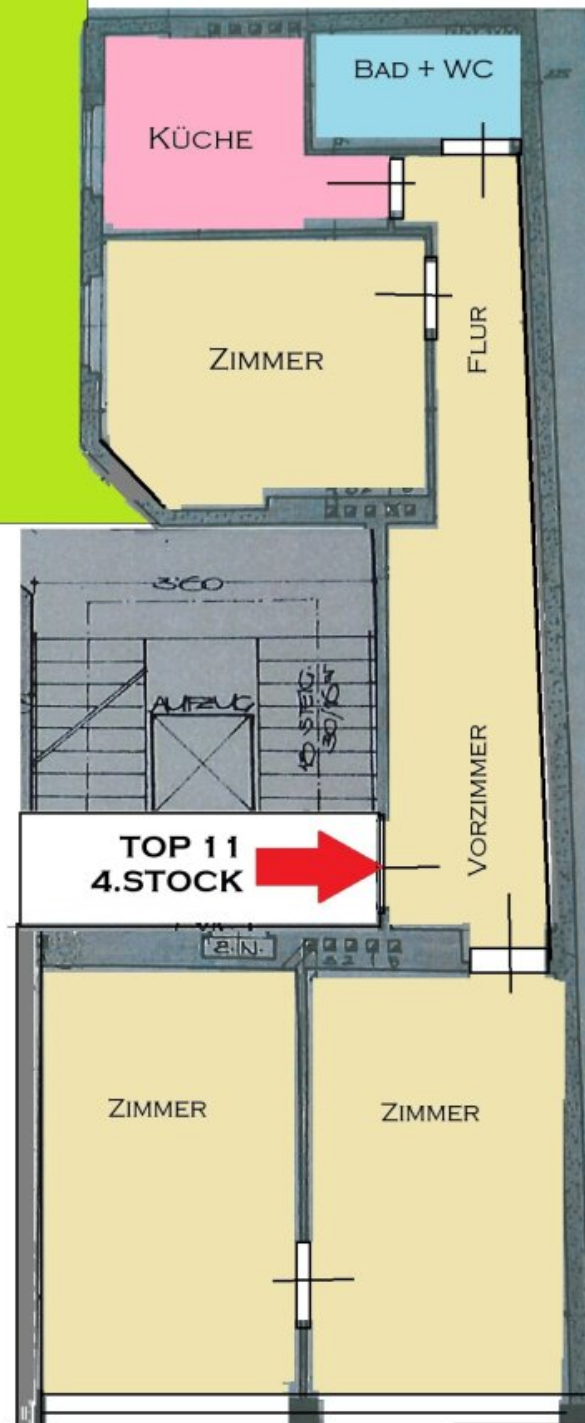








GRÜNER
INNENHOF



mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- Nähe Klinikum Landstraße
- gepflegter Neubau
- 4. Liftstock
- nur 2 Wohnungen pro Stockwerk
- 3 geräumige Zimmer
- **90 m² Wohnfläche**
- Küche EXTRA mit Essplatz Blick ins Grüne und Fenster
- Gasheizung
- Sehr gute Zimmereinteilung
- Trockener Keller vorhanden
- Innenhof mit Baum und Grünfläche
- Beste Anlegereignung

Lage:

Unweit der Landstraße Hauptstraße und dem Rennweg - mit Straßenbahnen, Bus oder Fahrrad ist man schnell in der Innenstadt dem Hauptbahnhof oder im Prater. Alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich innerhalb von 3 bis 5 Gehminuten. Klinikum Landstraße in 2 Minuten.

Beschreibung:

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einem generalsanierten älteren Neubau. Das heißt in jüngerer Vergangenheit wurde bereits Fassade, alle Steigleitungen, Fenster und Aufzug renoviert und auf den neuesten Stand gebracht. Pro Stockwerk gibt es nur 2 Wohnungen.

Die Wohnung befindet sich im 4 Liftstock. Zwei helle Zimmer Richtung Klimschgasse, sie haben hier bereits freien Blick über die Dächer der umliegenden Gebäude. Das zentrale Vorzimmer führt zum Flur von wo aus sie ein weiteres Zimmer (hofseitig mit Grünblick) die Küche und das Badezimmer erreichen. Längsseits dieses Flurs ist der große "Stauraumwunderschrank" untergebracht der unpraktische Abstellräume unnötig werden lässt. Die möblierte Küche (EWE mit allen Geräten) und Fenster bietet auch noch genug Raum für einen Frühstücksplatz.

Heizung und die Wasseraufbereitung erfolgen über Gas. Der Keller ist trocken und gross und ebenfalls mittels Lift erschlossen. Der große Innenhof ist grün mit und kann von den Eigentümern genutzt werden.

Die Wohnung ist aufgrund von Lage und Baujahr ebenfalls für Anleger interessant - Nähe zum Klinikum Landstraße, gute Vermietbarkeit.

Kaufpreis: € 375.000,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap