

## **Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1100 Wien**



**Objektnummer: 199396976**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,88 €
<b>USt.:</b>	10,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

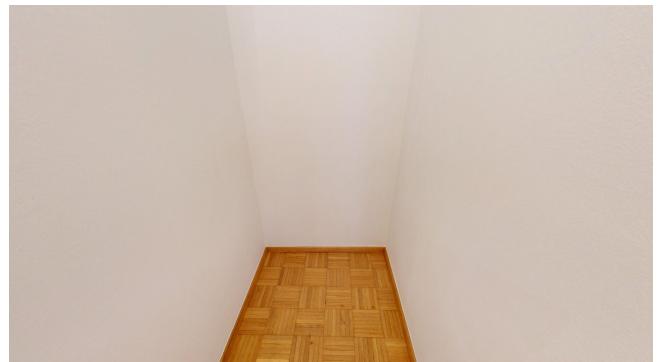


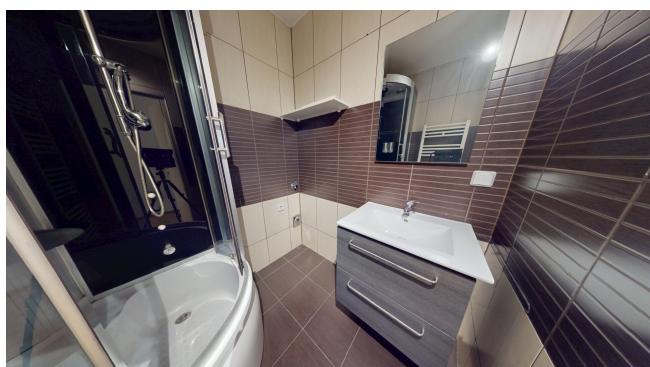
**Ing. Dominic Lorenz**

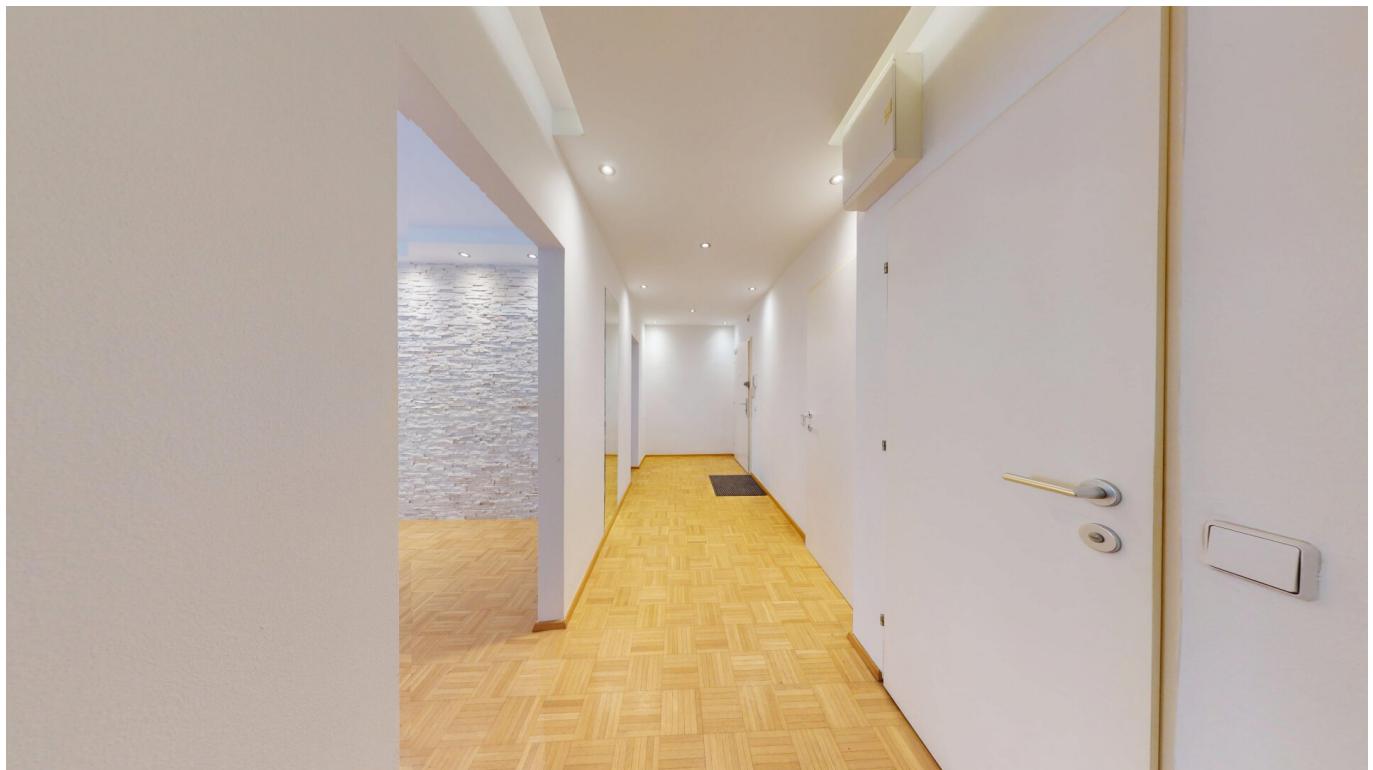
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gatteringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge



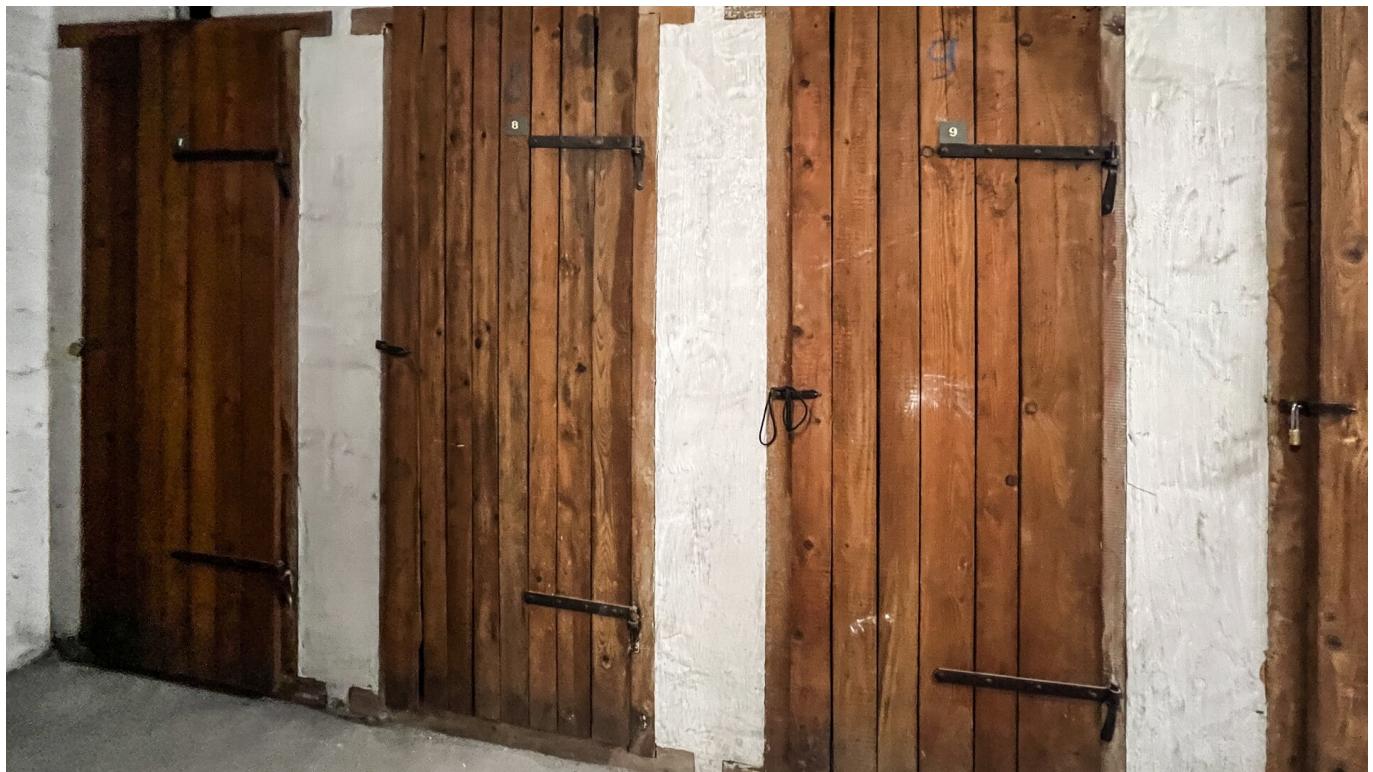














0 1 2 3 4 5m

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte **2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia** in zentraler Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoß mit Lift** eines im Jahr **1974 erbauten Wohnhauses** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 63,21 m<sup>2</sup>**, inklusive einer **südseitigen Loggia mit ca. 3,80 m<sup>2</sup>**.

## Die wichtigsten Highlights im Überblick:

- **Wohnfläche ca. 63,21 m<sup>2</sup> (inkl. Loggia)**
- **südseitige Loggia mit ca. 3,80 m<sup>2</sup>**
- **2. Stock mit Aufzug**
- **Parkettboden in den Wohnräumen**
- **Zentralheizung mit Radiatoren**
- **Bad, WC und Küche vor einigen Jahren renoviert in sehr gepflegtem Zustand**
- **Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WM-Anschluss**
- **Kellerabteil (ca. 1,20 m<sup>2</sup>) inkludiert**
- **Ab sofort verfügbar!**
- **Es gilt das WGG - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz**

## VIRTUELLE BESICHTIGUNG:

<https://my.matterport.com/show/?m=5QJWcWiEBfW>

(Bitte Link kopieren und in Ihren Browser einfügen)

## Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Küche mit abgetrenntem Esszimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

PKW-Stellplätze können auf Basis einer Warteliste zukünftig zu einem Mietpreis in Höhe von ca. € 70,- pro Monat angemietet werden.

Für das gegenständliche Objekt gilt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Die Vermietung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.“

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter 0660 / 379 96 61 zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.real-construct.at](http://www.real-construct.at) für weitere Angebote!

Ihr Team von Real Construct Immobilien

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap