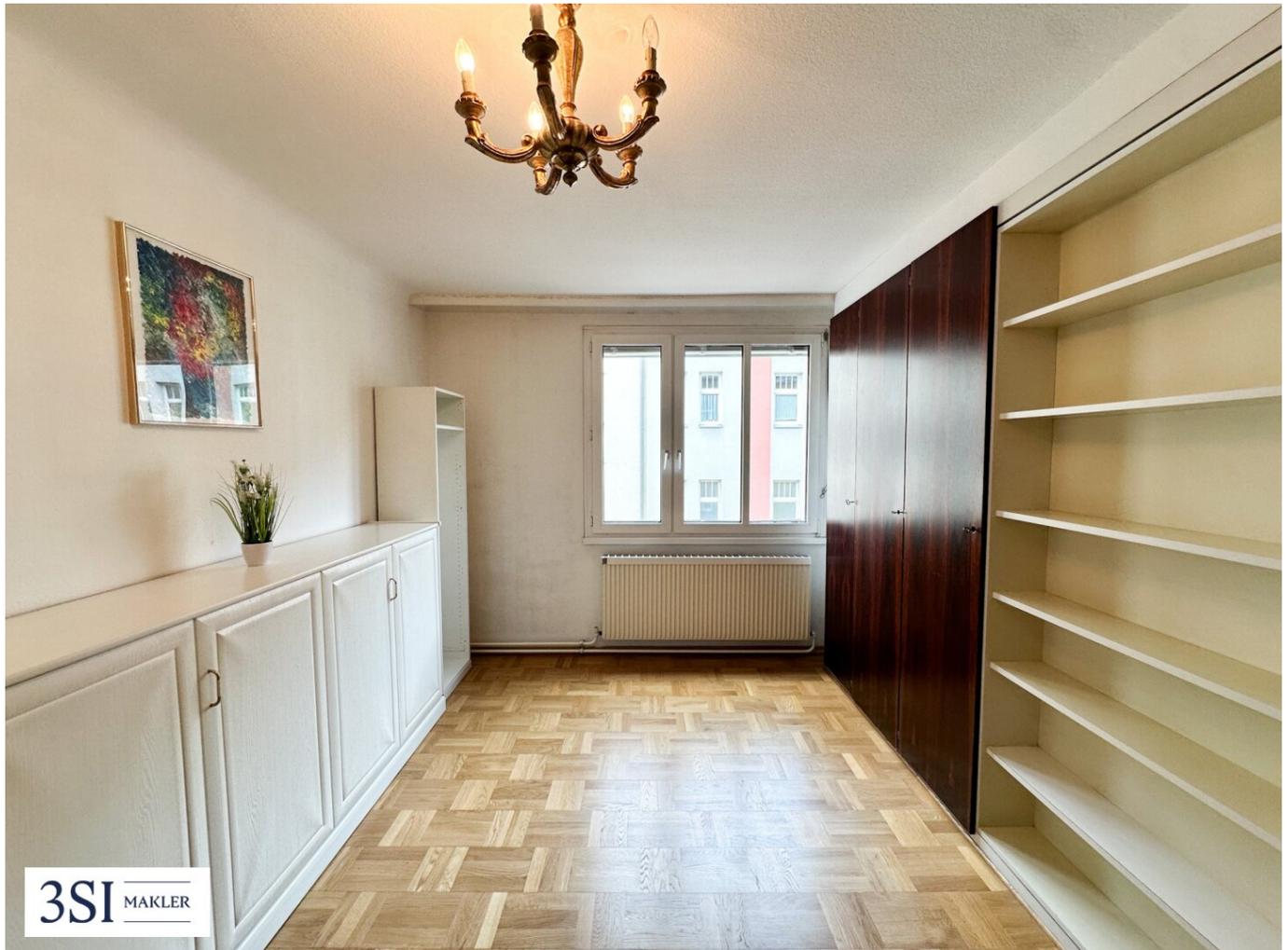


## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Lift in zentraler Lage – 1170 Wien



**Objektnummer: 20677**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumengasse 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	56,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	126,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	100,80 €
USt.:	12,60 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gerhard Klein

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

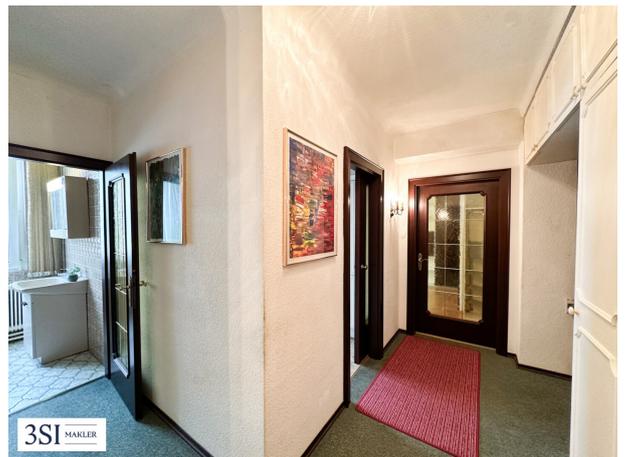
T +43 1 607 58 58 - 50

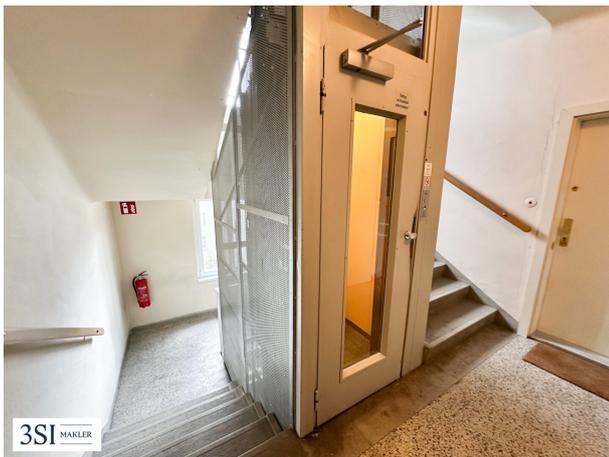
H +43 699 128 700 88

F +43 1 607 55 80

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









3SI MAKLER

ENFAHRT FREHALTEN

13

**Blumengasse 13**  
1170 Wien

Top 10

Wohnfläche 56,87 m<sup>2</sup>

- 1 Wohnen
- 2 Küche
- 3 Flur
- 4 Bad
- 5 Schlafen
- 6 WC



Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß eines modernen Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, viel Licht und eine angenehme Atmosphäre. Mit rund 56,87 m<sup>2</sup> bietet sie den idealen Raum für Singles oder Paare. Der großzügige Wohnbereich mit großen Fenstern ist hell und einladend. Die separate Küche bietet Platz für kulinarische Kreativität – mit ausreichend Stauraum und natürlichem Tageslicht. Auch das Schlafzimmer punktet durch seine ruhige Lage und bietet genug Platz für ein großes Bett und Kleiderschrank.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und überzeugt durch helle Fliesen und gepflegten Zustand.

Ein Aufzug bringt Sie bequem in die dritte Etage.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk Hernalds, in der Blumengasse 13 – eine ruhige Seitenstraße mit guter Infrastruktur.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants. Die Straßenbahnlinien 43 und 9, die U-Bahn U6 (Station Michelbeuer AKH) sowie Busverbindungen befinden sich in direkter Nähe und bringen Sie rasch ins Stadtzentrum oder zu umliegenden Bezirken.

Ein perfekter Mix aus urbanem Leben, Erreichbarkeit und angenehmer Wohnatmosphäre!

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <175m

Apotheke <200m

Klinik <225m

Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <150m

Universität <925m

Höhere Schule <725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <475m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <300m

### **Verkehr**

Bus <275m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <2.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap