

**2-Zimmer-Wohnung mit Loggia Nähe Klinik Favoriten -  
sehr gute öffentliche Anbindung**



So könnte Ihre neues Wohnzimmer aussehen

**Objektnummer: 95182**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,31 €
<b>Heizkosten:</b>	72,61 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	63,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



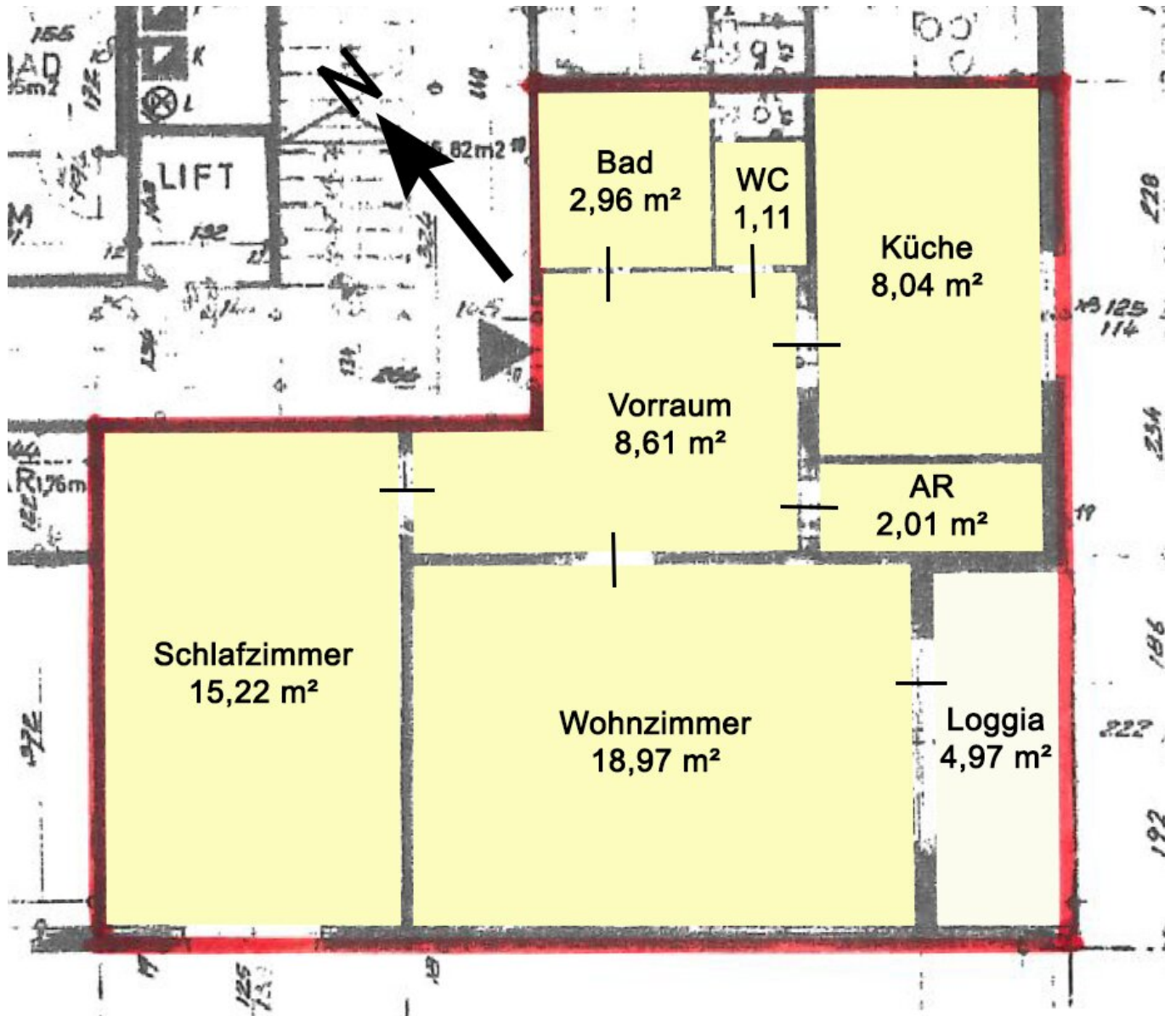
### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Liftstock eines im Jahr 1976 errichteten Wohnhauses in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr machen diese Wohnung besonders attraktiv!

Die Klinik Favoriten sowie der Matzleinsdorfer Platz sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Unfallkrankenhaus Meidling liegt nur rund 15 Gehminuten entfernt.

Für Pendler und Stadtmenschen gleichermaßen ideal: Die Haltestellen **Davidgasse** der Straßenbahnlinie **1** sowie der Buslinie **7A** befinden sich gleich ums Eck. Von hier gelangen Sie in nur einer Station zum Verkehrsknotenpunkt **Matzleinsdorfer Platz**, wo Ihnen Schnellbahn, Straßenbahnen, Busse sowie die Badner Bahn Anbindungen in alle Richtungen Wiens bieten. Die Wiener Innenstadt (Kärntner Ring/Oper) erreichen Sie bequem in ca. 20 Minuten.

Im unmittelbaren Umfeld finden Sie sämtliche Nahversorger für den täglichen Bedarf: **Penny, Hofer, Spar, DM, Bipa**, eine Apotheke, verschiedene Ärzte, ein Fitnessstudio sowie ein Postpartner – alles innerhalb eines 400-Meter-Radius. Das Erholungsgebiet am Wienerberg erreicht man innerhalb einer Viertelstunde.

Die Wohnung überzeugt mit einer ansprechenden Raumaufteilung auf ca. **57 m<sup>2</sup>** Wohnfläche sowie einer fast 5 m<sup>2</sup> großen, südöstlich ausgerichtete Loggia. Wohn- und Schlafzimmer sind mit **Fischgrät-Parkettböden** ausgestattet, die übrigen Räume sind verflies. Die **2-fach isolierverglaste Kunststoffenster** verfügen über Innenjalousien. Beheizt wird über die **Hauszentralheizung** mittels Gas. Allen Hausbewohnern stehen ein **Fahrradabstellraum** und eine **Waschküche** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap