# Balkonwohnung in Ruhelage in der Nähe des Lainzer Tiergartens



**Objektnummer: 482**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 1969 |
| **Wohnfläche:** | 54,65 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 150,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,18 |
| **Kaufpreis:** | 264.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 104,07 € |
| **Heizkosten:** | 107,89 € |
| **USt.:** | 31,99 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH
Stolzenthalergasse 13
1080 Wien

















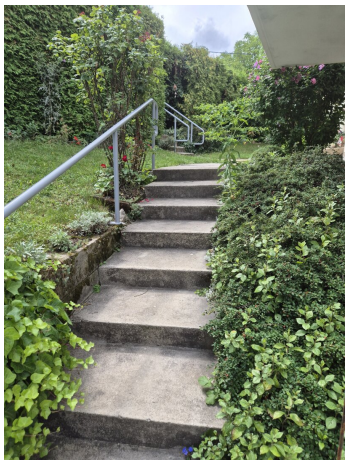






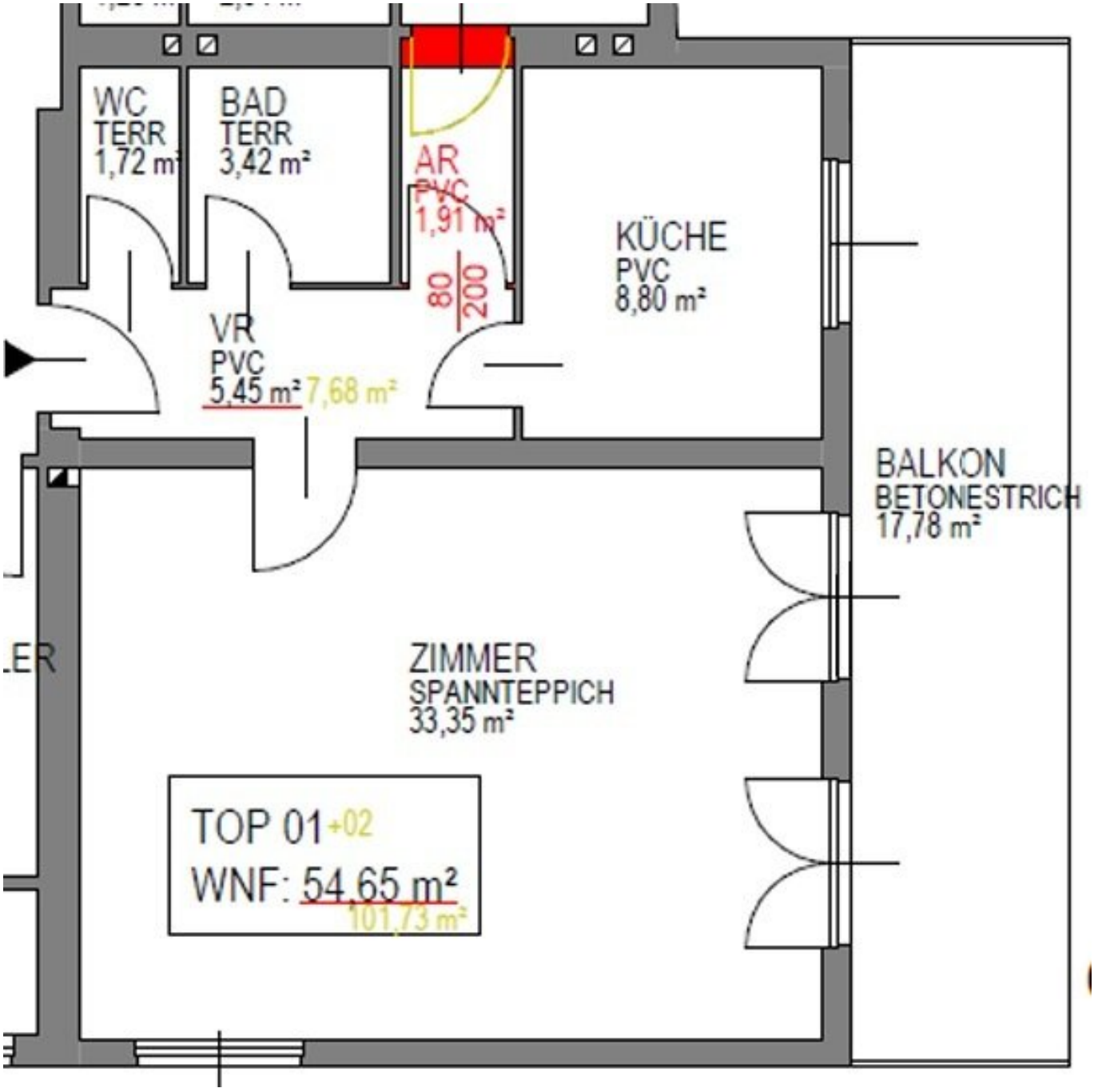











WC
TERR
1,72 m²
BAD
TERR
3,42 m²
AR
PVC
1,91 m²
80
200
KÜCHE
PVC
8,80 m²
VR
PVC
5,45 m²
7,68 m²
BALKON
BETONESTRICH
17,78 m²
ZIMMER
SPANNTEPPICH
33,35 m²
TOP 01+02
WNF: 54,65 m²
101,73 m²

# Objektbeschreibung

**Bitte nur schriftliche Anfragen per E-Mail.**

**Es werden nur Anfragen mit vollständigem Namen, vollständiger Wohnadresse bzw. Firmenadresse, E-Mail Adresse und Telefonnummer bearbeitet.**

**Bei Finanzierungsfragen berät Sie unser Finanzierungsberater sehr gerne! Es werden nur verbindliche Kaufanbote mit Finanzierungsnachweis vom Verkäufer akzeptiert.**

Die Balkonwohnung befindet sich im unteren Geschoss eines 1960er Jahre Gebäudes in Hanglage in der Nähe des Lainzer Tiergartens, das Gebäude verfügt über eine sehr gepflegte Gartenanlage und befindet sich in einer ruhigen Sackgasse.

Der Balkon hat eine Größe von etwa 18 m².

Die im Grundriss eingezeichnete Küche ist in Natura das Schlafzimmer, im Wohnbereich wurde eine Küche verbaut, somit ergibt sich eine smarte Raumaufteilung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Im selben Geschoss steht eine weitere Wohnung zum Verkauf, bei gemeinsamen Kauf beider Wohnungen hat man das Geschoss für sich alleine, denkbar ist auch eine Zusammenlegung der Wohnungen um diese z.B. als Wohnung und Home Office Kombination nutzen zu können.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Hauszentralheizung mit Radiatoren in den Wohneinheiten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektro Boiler. Im Gebäude ist kein Lift vorhanden.

Für Vermieter relevant: Es wurde bei der vorherigen Vermietung der freie Mietzins vereinbart.

Weitere Unterlagen senden wir konkreten Interessenten gerne zu.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap