

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss,  
neuer Küche und südwestlicher Ausrichtung**



**Objektnummer: 7419/224**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 97,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,30 €
<b>USt.:</b>	20,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

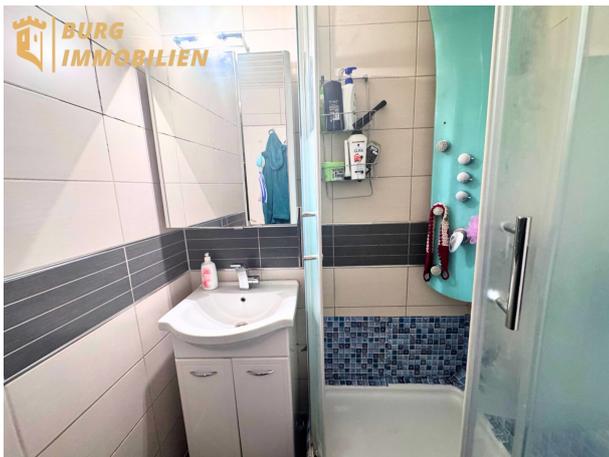
## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien





## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Eigentumswohnung mit ca. 73m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1966. Die Liegenschaft wird laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit zwei separat begehbaren Schlafzimmern und einem großzügigen Wohn-Esszimmer. Der funktionale Grundriss bietet sowohl Paaren als auch Familien ausreichend Platz und Flexibilität in der Gestaltung.

Die Küche ist in einer Nische untergebracht, bietet jedoch überraschend viel Raum und Stauraum. Besonders hervorzuheben sind die ausgezeichneten Lichtverhältnisse: Direkt vor der Arbeitsfläche befinden sich Fenster, die auch an trüben oder regnerischen Tagen für ausreichend Helligkeit sorgen – so sind gute Arbeitsbedingungen jederzeit gewährleistet. Helle Fronten und ein pflegeleichter Fliesenboden runden das moderne Erscheinungsbild der neuwertigen Küche ab.

Das Badezimmer und das WC sind getrennt angeordnet – beide Räumlichkeiten sind funktionstüchtig, eine Sanierung wäre jedoch mittelfristig einzuplanen. Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung. Die Gastherme wurde 2013 erneuert und funktioniert einwandfrei. Zusätzlich wurden 2016 sämtliche Fenster durch hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung ersetzt, was für eine sehr gute Wärmedämmung sorgt.

Die südwestliche Ausrichtung der Wohnung sorgt für helle Räume und einen angenehmen Ausblick. Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

### **Besondere Merkmale im Überblick:**

- ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Liftstock
- 3 Zimmer (zwei Schlafzimmer und ein Wohn-Esszimmer)
- lichtdurchflutete neue Küche mit helle Fronten und pflegeleichter Fliesenboden
- Badezimmer und WC getrennt
- Kunststofffenster (2016)
- Beheizung mittels Gastherme
- Süd- und Westausrichtung mit Ausblick

- Kellerabteil vorhanden
- Gepflegtes Wohnhaus mit laufender Instandhaltung
- nahe Bahnhof

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap