

**SOFORT VERMIETBAR - Erstbezug nach Sanierung -  
positiver E-Befund vorhanden**



**Objektnummer: 3526**

**Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	33,04 m²
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,87
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,22 €
<b>USt.:</b>	8,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Schwaiger**

APS Immobilien GmbH  
Naglergasse 9/17  
1010 Wien

T +43 1 5872968



Probleme bei der Finanzierung?  
Unsere Experten machen Unmögliches möglich.



**övi** Österreichischer Verband der Immobilienmakler  
Mitglied der Immobilienverbände Österreich

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

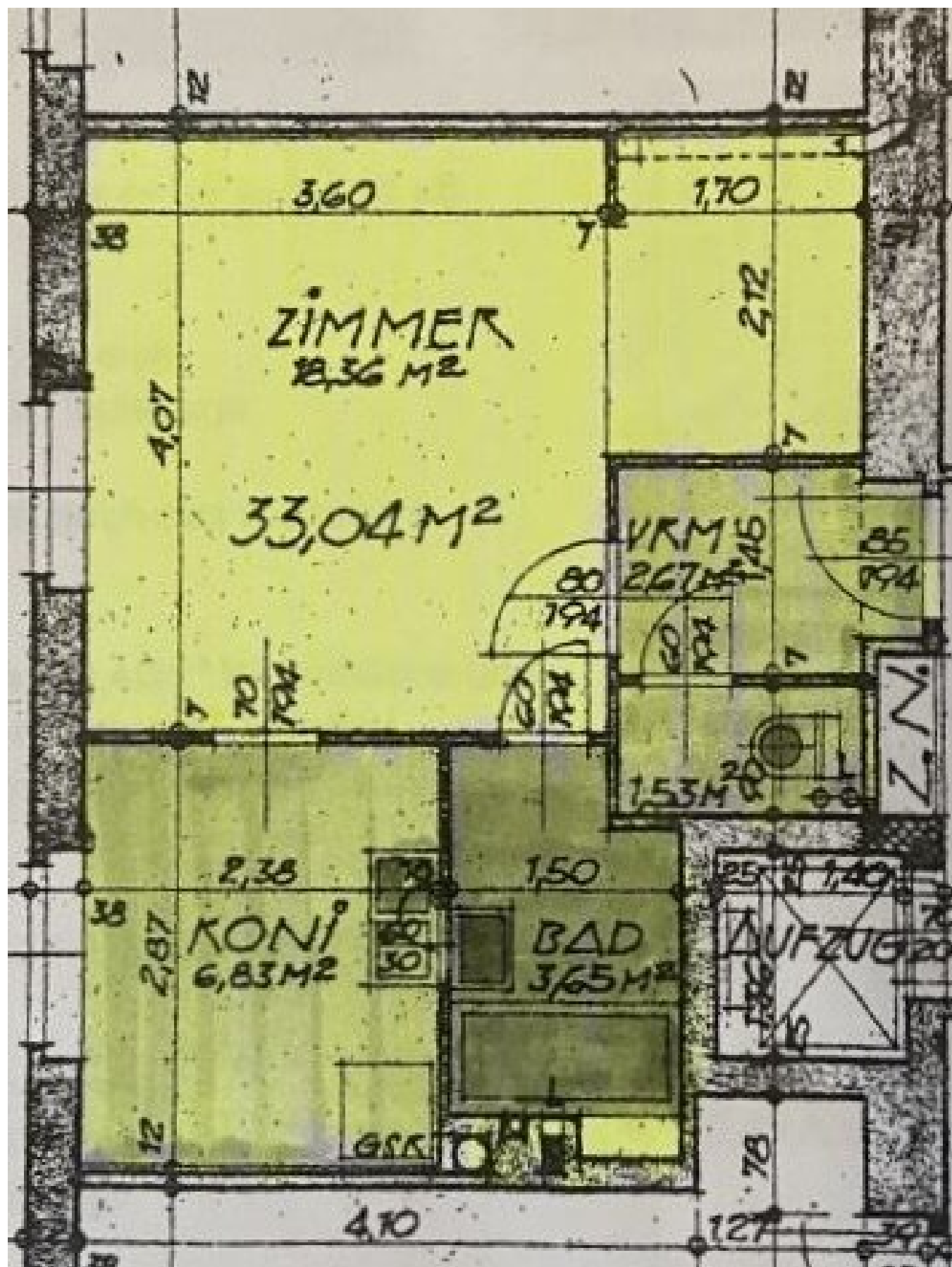
**45**  
JAHREN











## Objektbeschreibung

Koffer packen und einziehen heißt es in dieser 1,5-Zimmer-Wohnung in sehr ruhiger, guter Lage in einem 1960 erbauten Haus, welches 2005 thermisch saniert wurde. Die Wohnung liegt im ersten Stock, welcher zu Fuß oder mit dem Lift zu erreichen ist und blickt Richtung Hof. Das sorgt für eine absolute Ruhelage in einer doch sehr belebten Gegend.

Betritt man die Wohnung, gelangt man in das praktische Vorzimmer mit genug Stauraum für Schuhe und Jacken. Weiter geht es in das geräumige, ruhige Wohnzimmer mit leicht abgetrenntem Schlafbereich. Hier würde sich eine Schiebetür perfekt eignen, um einen abgeschlossenen Schlafraum zu schaffen. Die voll ausgestattete Küche, welche auch genug Platz für einen Esstisch bietet, ist über den Wohn-/Schlafbereich zu begehen. Ein Highlight, das hervorzuheben ist, ist der Dampfbackofen. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine elektrische Fußbodenheizung, das WC ist separat.

Die Wohnung wurde 2024 saniert und verfügt seitdem über eine verbesserte Elektrik sowie ein neues Badezimmer. In den Wohnräumen findet man einen geschmackvollen Vinylboden, die Sanitärräume und das Vorzimmer sind mit Fliesen ausgelegt. Geheizt werden alle Räume mit Infrarot, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Gas. Außerdem erneuert wurden die Fenster (Dreifachverglasung) der Wohnung, die Elektrosteigleitungen im ganzen Haus und der Lift.

**Unser Service** endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare.

***If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!***

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG ). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kauf-/ Mietvereinbarung zustande kommt ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap