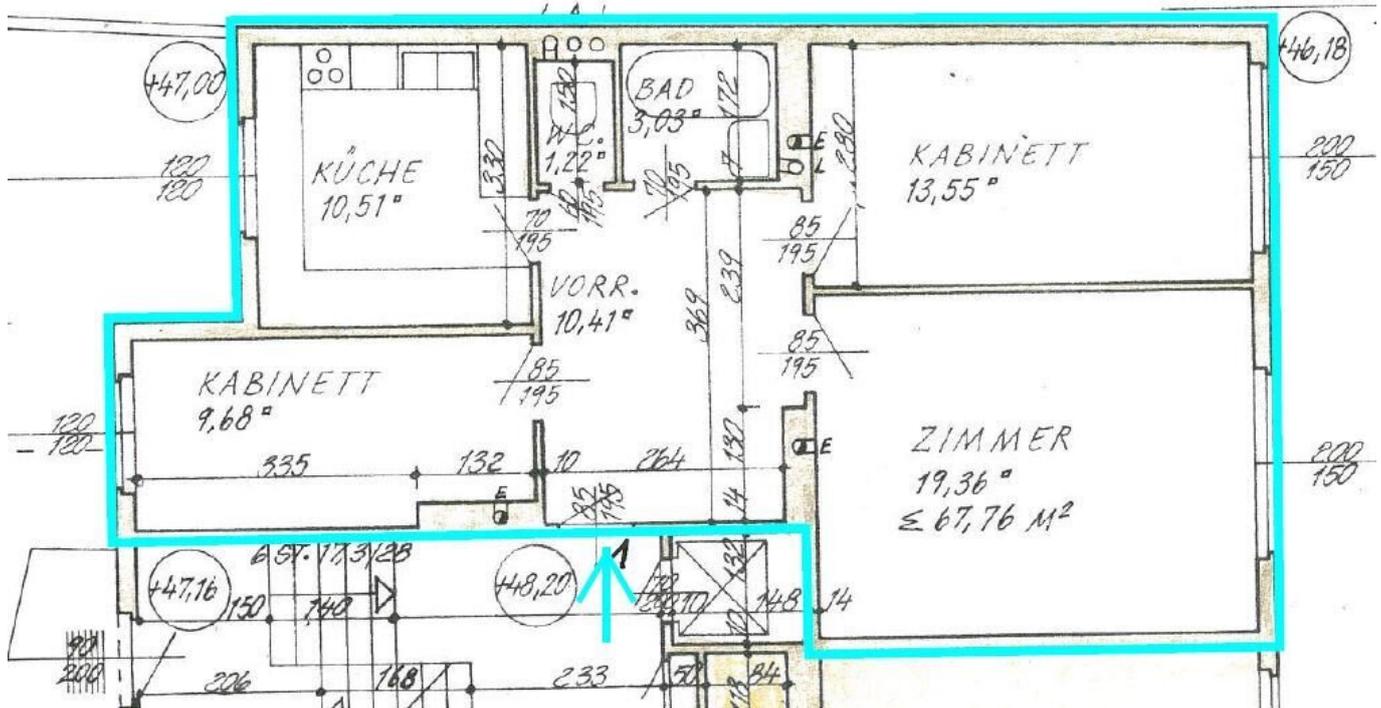


## Super-Raumanordnung: sonniges Eigentum im 4. Liftstock



Objektnummer: 17178

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aßmayergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	289.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Hannes Engel

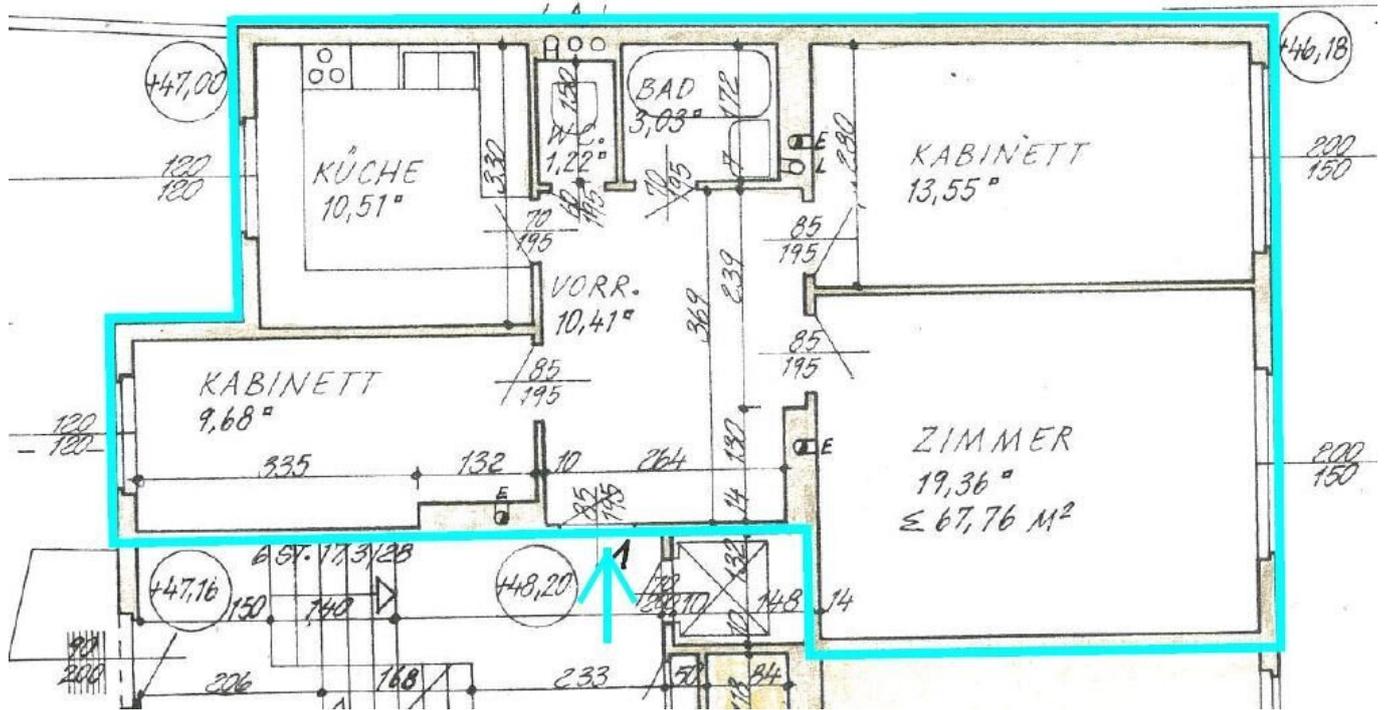
engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuselberggasse 75  
1140 Wien

T +43 1 888 74 22  
H +43 664 42 52 062

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







# Objektbeschreibung

## Sonnige Wohnung mit optimaler Raumaufteilung im 4. Liftstock

Zum Verkauf steht eine helle Neubauwohnung (Baujahr 1965) im 4. Obergeschoß mit Lift. Die Wohnung punktet mit Ost- und Westausrichtung, wodurch sie morgens wie abends sonnendurchflutet ist. Alle Räume sind getrennt begehbar, die Raumaufteilung ist daher ideal. Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (vor kurzem renoviert) sowie separates WC sind vorhanden. Eine Gasetagenheizung, Sicherheitstüre sowie funktionsfähige Fenster und Innentüren runden die Ausstattung ab.

Die Wohnung ist sofort bewohnbar, bietet aber Renovierungspotenzial – insbesondere bei Elektrik, WC und Oberflächen. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier ein wahres Schmuckstück gestalten.

Die Lage in der Murlingengasse überzeugt durch Ruhe und zugleich beste Anbindung: U6 „Philadelphiabrücke“, Straßenbahn 62 und Bus 59A sind fußläufig erreichbar, Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in direkter Umgebung, Parkplätze sind problemlos verfügbar.

Das Haus (Baujahr ca. 1966) ist sehr gepflegt, verfügt über einen Personenlift, eine Waschküche mit Trockenraum, einen Fahrradraum sowie ein großzügiges Kellerabteil.

### Kontakt:

Mag. Hannes Engel

Tel.: 0664 / 42 52 062

E-Mail: [he@engelreal.at](mailto:he@engelreal.at)

Besuchen Sie [engelreal.at](http://engelreal.at), um mehr über uns und unsere aktuellen Angebote zu erfahren.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap