

**\*\*\*2,5-Zimmer Altbauwohnung mit Loggia & guter  
Anbindung / vermietet bis März 2026\*\*\***



**Objektnummer: 1994/48**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,72 €
<b>Heizkosten:</b>	98,44 €
<b>USt.:</b>	28,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

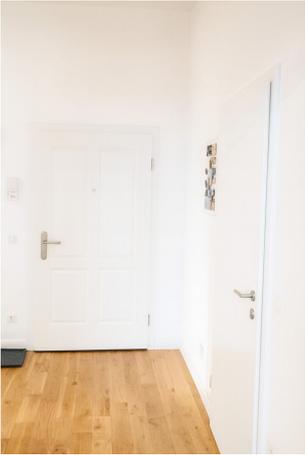
## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien  
Wiedner Hauptstraße 104  
1050 Wien

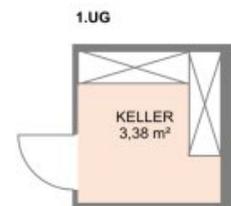
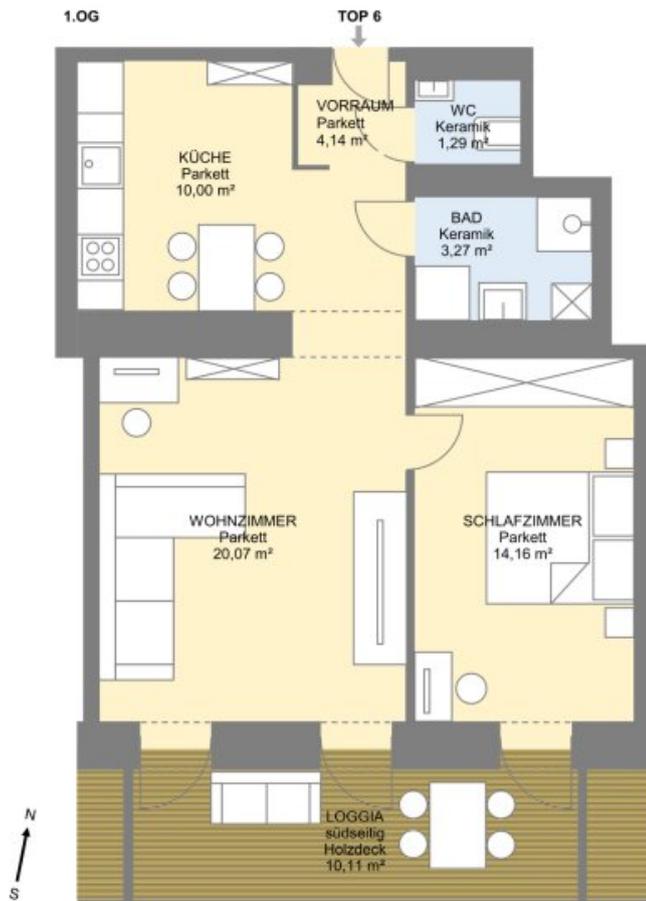
H +43 67764221188

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









**Abstellraum**

Keller 3,38 m<sup>2</sup>

**TOP 6** Fläche/m<sup>2</sup>

Vorraum	4,14
Küche	10,00
WC	1,29
Bad	3,27
Wohnzimmer	20,07
Schlafzimmer	14,16
Loggia	10,11

**Nutzfläche** 63,04 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Separate Küche
- Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- Separates WC
- Loggia

(siehe Grundriss)

## Ausstattung

- Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung
- WM-Anschluss
- Markenküche
- Mehrfach verglaste Fenster

- Modernes Bad im Designflair
- Tischlermöbel
- Uvm.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap