

## Helle RÄUME im Grünen



Wohnzimmer

**Objektnummer: 8131/248**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
USt.:	27,81 €

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.Ing. Stella Lessmann**

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sterngasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien

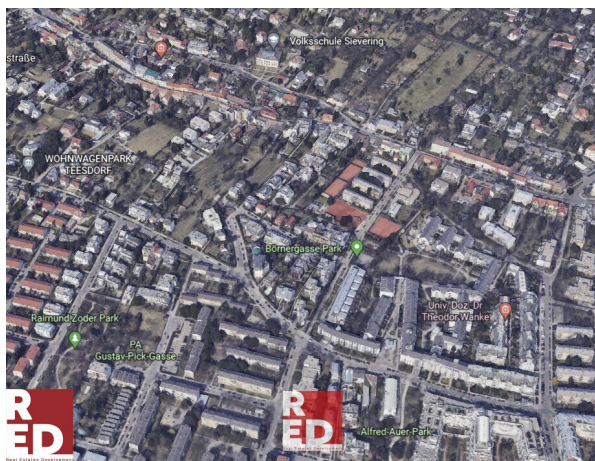
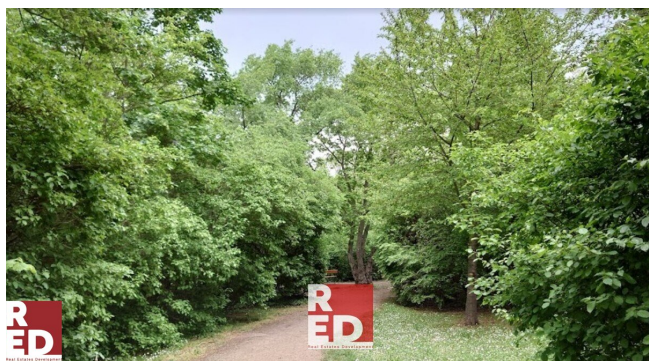
H +43 676 5063031

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



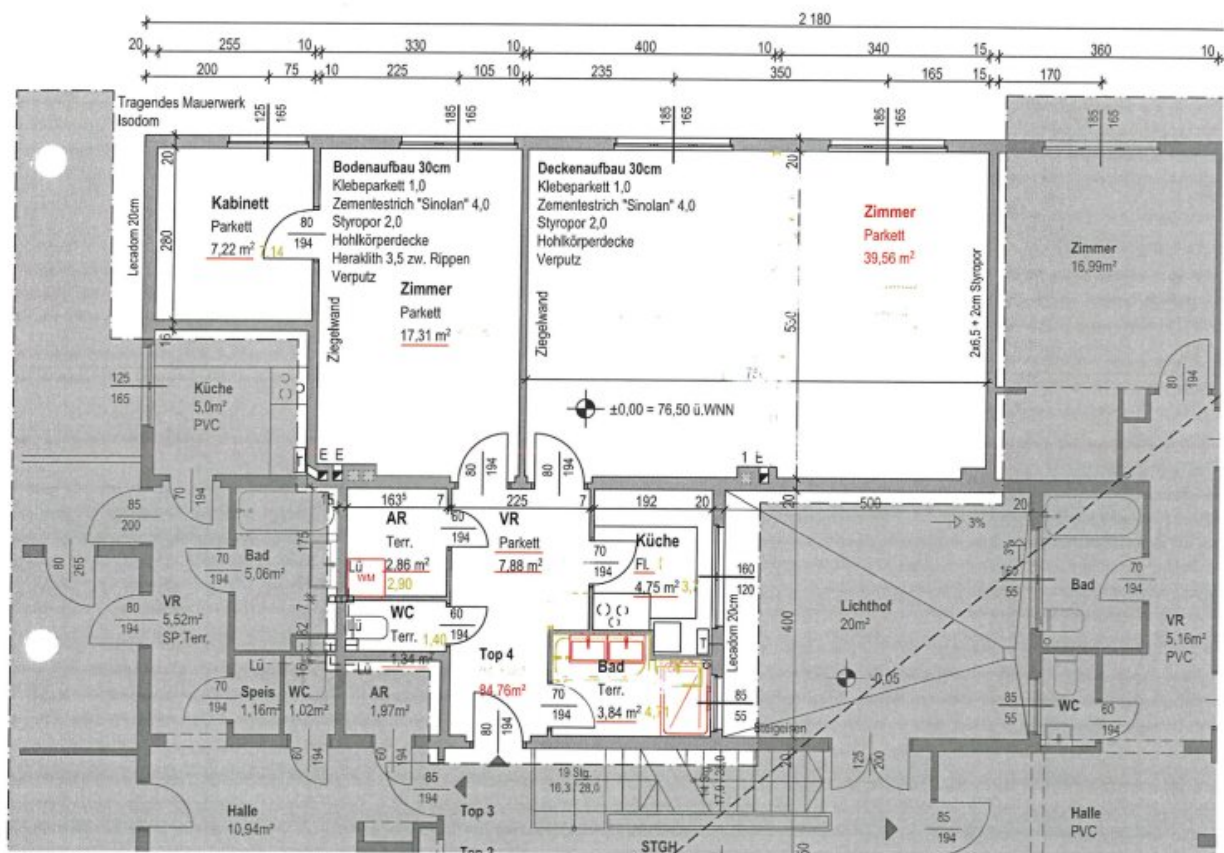












## Objektbeschreibung

Helle Räume- im Grünen

Vor Kurzem wurde diese Wohnung schön saniert und steht nunmehr zum Verkauf.

Bereits über die Eingangszone der Wohnung geht es ins Bad mit Fenster. Des weiteren ist auch die Küche mit Fenster über das Vorzimmer erreichbar. Ausgestattet mit Ceranfeld, Backrohr, Kühlgefrierkombination, Geschirrspüler. Auch das separate WC und der Abstellraum mit WM -Anschluss ist vom Vorzimmer aus begehbar.

Über die ganze Breite der Wohnung liegen in Folge ein großes Wohn/Esszimmer mit offenen Kamin ca. 39,6m<sup>2</sup>, ein separat begehbares Schlafzimmer mit 17,31m<sup>2</sup> und im Anschluss ein Kabinett mit 7,22m<sup>2</sup>. Die Fenster dieser Räume gehen in den Garten und sind südwestseitig ausgerichtet. Also sehr sonnig. Das große Wohnzimmer kann ohne Probleme abgetrennt werden, so entsteht noch ein zusätzliches Zimmer, falls Bedarf ist.

Als zusätzliches Plus gibt es eine Doppelgarage im unteren Geschoß (könnte man auch als EG bezeichnen) mit einer Küchenzeile. Hier kann man vom Garten kommend sich in aller Ruhe etwas Warmes kreieren oder auch gleich mit einem Glaserl die Abendsonne im Allgemeingarten genießen

Die kann man gerne dazu kaufen..

Ein Lager mit 7,5m<sup>2</sup> kann man mit 9.000, Euro ebenfalls kaufen.

Die Doppelgarage ist nicht im Kaufpreis inkludiert und kann nach Vereinbarung um EUR 45.000 erworben werden.

Die Betriebskosten für Grage sind: gesamt 109,52 Euro und setzen sich aus BK 62,21 Euro MWST mit 12,44 Euro und einer Reparaturrücklage von 34,87 Euro zusammen.

Wenn dies Ihren Vorstellen entspricht- ist eine Besichtigung gerne möglich.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6



1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap