

**Hochwertiger und heller Designer-Erstbezug im 3.  
Liftstock in 1200 Wien, Dresdnerstraße**



**Objektnummer: 5666/1162**

**Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien,Brigittenau
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	74,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,00 €
<b>USt.:</b>	13,00 €

## Ihr Ansprechpartner

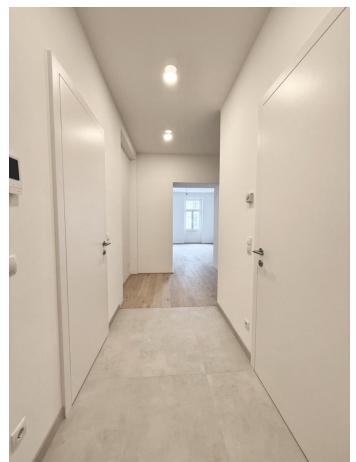
### Barbara Polster

Realis Consulting GmbH  
Wiesingerstraße 8/22  
1010 Wien

H +43 664 283 76 46

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

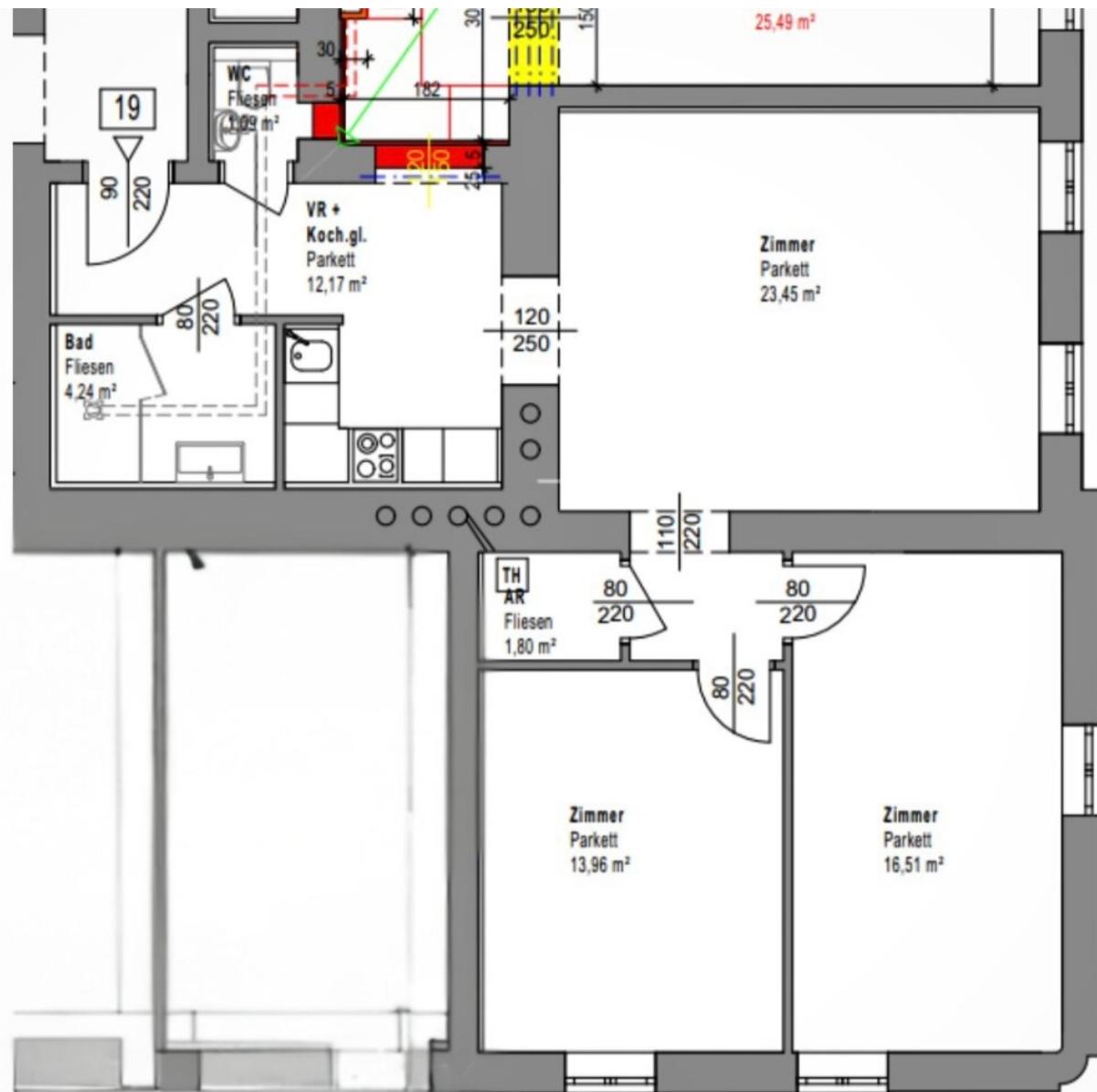












# Objektbeschreibung

Die helle, hochwertig ausgestattete Wohnung im 3. Liftstock gliedert sich in

- einen großen Vorräum
- Küche mit allen Geräten
- ein Badezimmer (ausgestattet mit Fußbodenheizung, einer barrierefreien Dusche, einem Waschtisch sowie einem Badezimmer-Radiator)
- ein separates WC
- ein Wohnzimmer
- Abstellraum
- zwei weitere Zimmer (Schlaf- bzw. Kinderzimmer)

Die beiden Sanitärbereiche (Bad und WC) sind modern und hochwertig ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich um moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehkippbeschlägen. Bei der Wohnungseingangstür handelt es sich um eine moderne einflügelige Sicherheitstür. Bei den Innentüren handelt es sich um moderne beschichtete, einflügelige Holztüren in Holzumfassungszargen. Die Wohnung ist zudem auch mit einer modernen Gegensprechanlage mit Videofunktion ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung (im Badezimmer befindet sich zusätzlich ein moderner Badezimmer-Radiator) sowie mittels einer modernen Gas-Kombi-Therme, welche sich im Abstellraum befindet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls mittels Gas-Kombi-Therme. Im Abstellraum ist auch ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap