

## **STADTWOHNUNG FÜR KREATIVE**



**Objektnummer: 7320/416**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,11 €
<b>Heizkosten:</b>	115,81 €
<b>USt.:</b>	34,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

26.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



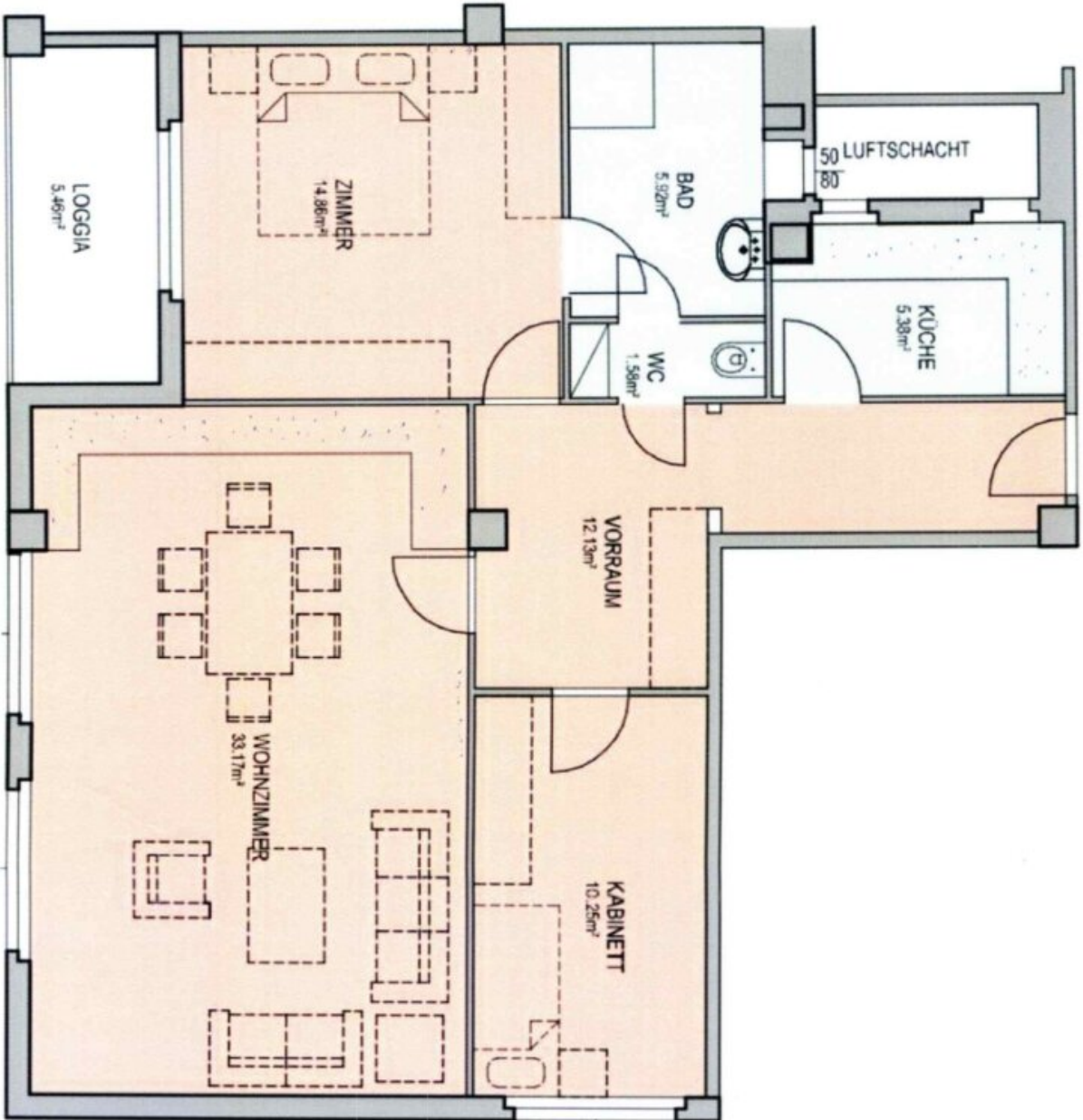
**Regina Degen**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien









SP77ND av25

## Objektbeschreibung

Stilvolle Neugestaltung und Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Ob tanzender Farbröller oder gemeinsames Fliesenlegen, mit der richtigen Einstellung wird eine teilsanierungsbedürftige Wohnung in einer sehr guten Lage mitten im Herzen der Stadt zu einem unterhaltsamen Abenteuer!

Die Wohnung verfügt über neue Fenster und Innenanstrich, das Stiegenhaus und die Fassade erstrahlt in neuem Glanz!

Von oben der genussvolle Stadtblick, von unten die chice Flaniermeile - eine Oase in der Stadt. Gute Restaurants laden zum Verweilen ein!

**Die Besonderheit dieser Wohnung ist der Stadtblick mit Lift im 6. Stockwerk!**

### **Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- Küche mit Geräten
- Zimmer mit Ausgang auf Balkon/Loggia
- Schlafzimmer/Kabinet
- Bad mit Dusche
- WC

Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet

Böden sind Parkett und Fliesen ausgestattet

**Heizung:** Fernwärme

Die Fassade und das Stiegenhaus wurden soeben neu gestrichen!

Vereinbaren Sie eine Besichtigung mit Regina Degen unter [regina.degen@wisionhome.at](mailto:regina.degen@wisionhome.at) oder 0043 676 391 91 07

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap