

## **NEU SANIERT: Balkonwohnung in Hofruhelage**



**Objektnummer: 5998/602**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 202,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	69,68 €
<b>USt.:</b>	8,77 €

## Ihr Ansprechpartner

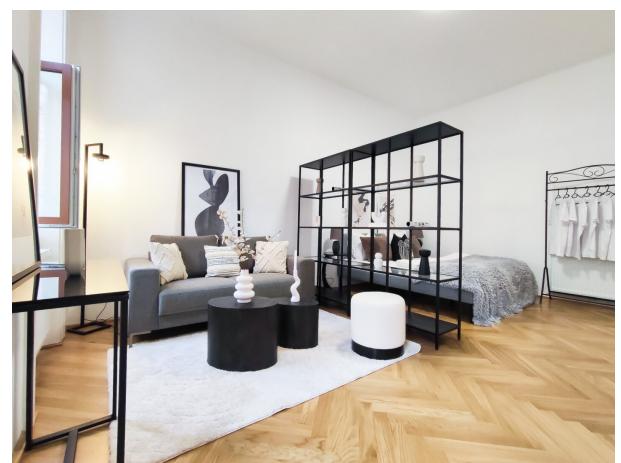
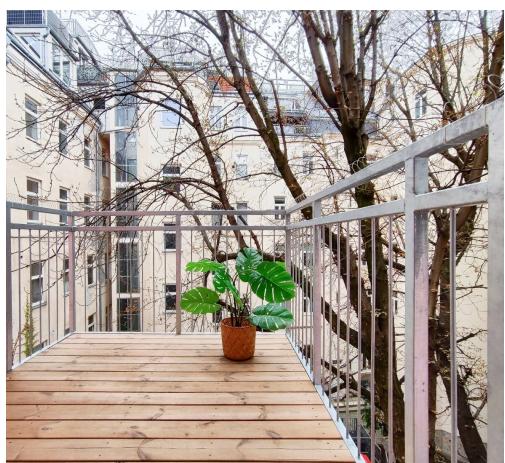


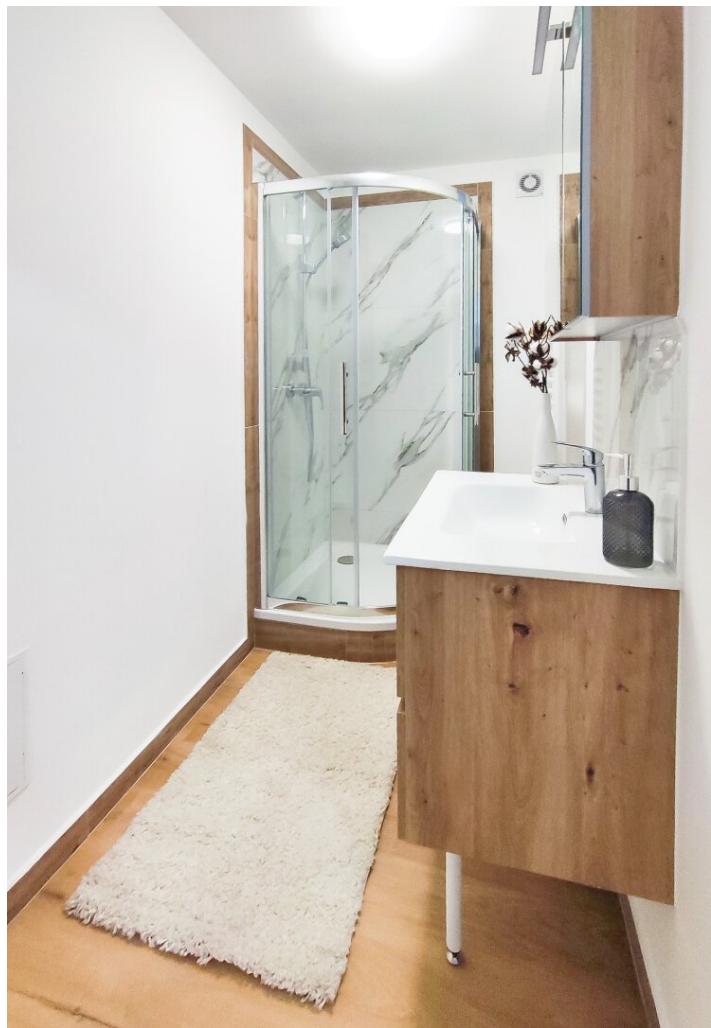
### GUDRUN BOGNER

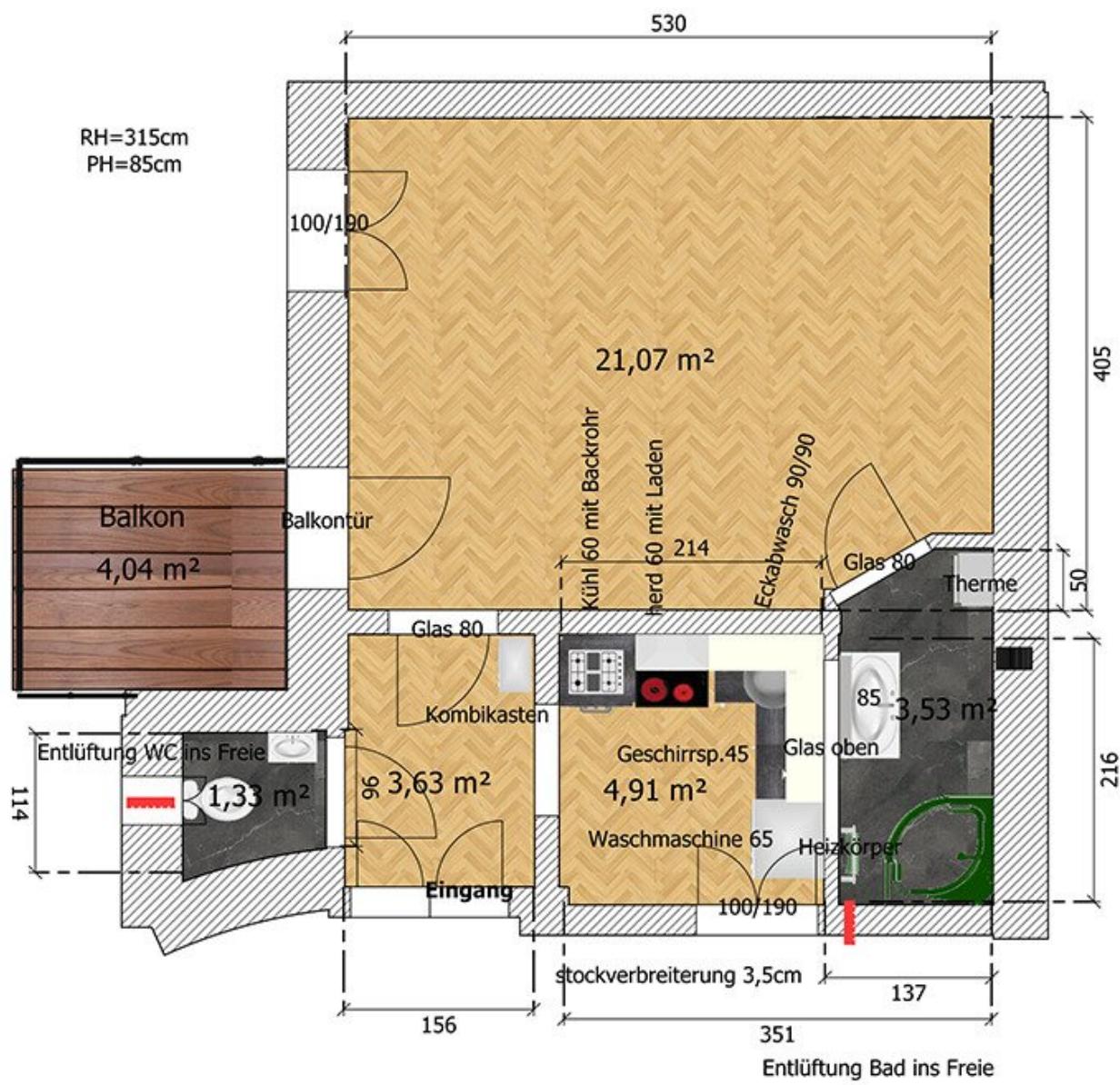
VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175  
H +43 676 3536 778

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







# Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Altbauwohnung wurde 2025 aufwändig generalsaniert (Parkettboden in allen Räumen) und liegt im 3. Liftstock eines Altbauhauses in einer ruhigen Wohnstraße mit Baumbestand. Es gibt einen Balkon mit 4 m<sup>2</sup> in den ruhigen Innenhof und ein Kellerabteil (Nutzungsrecht).

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorraum
- Großzügiger Wohnraum (ca.21 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Balkon
- moderne Küche (mit sämtlichen Geräten)
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluß
- im Zuge der Generalsanierung wurden die Fenster, Heizkörper und Leitungen erneuert

und bereits geschmackvolle Beleuchtungskörper montiert.

Diese Balkon- Wohnung in top Lage lässt keine Wünsche offen und bietet ein komfortables Wohngefühl.

## Lage

Entfernung zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrsnetzes;

- Buslinien 12A und 14A: 220 m
- Matzleinsdorfer Platz: 550 m (S Bahn, Linien 1, 6, 18, 62 sowie die U-Bahn nach Erweiterung).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap