

## **Generalsanierte 2,5-Zimmer Neubauwohnung in zentraler Lage**



**Objektnummer: 1945/46**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1968                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 61,15 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,15                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 280.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 163,73 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 140,33 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 38,50 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



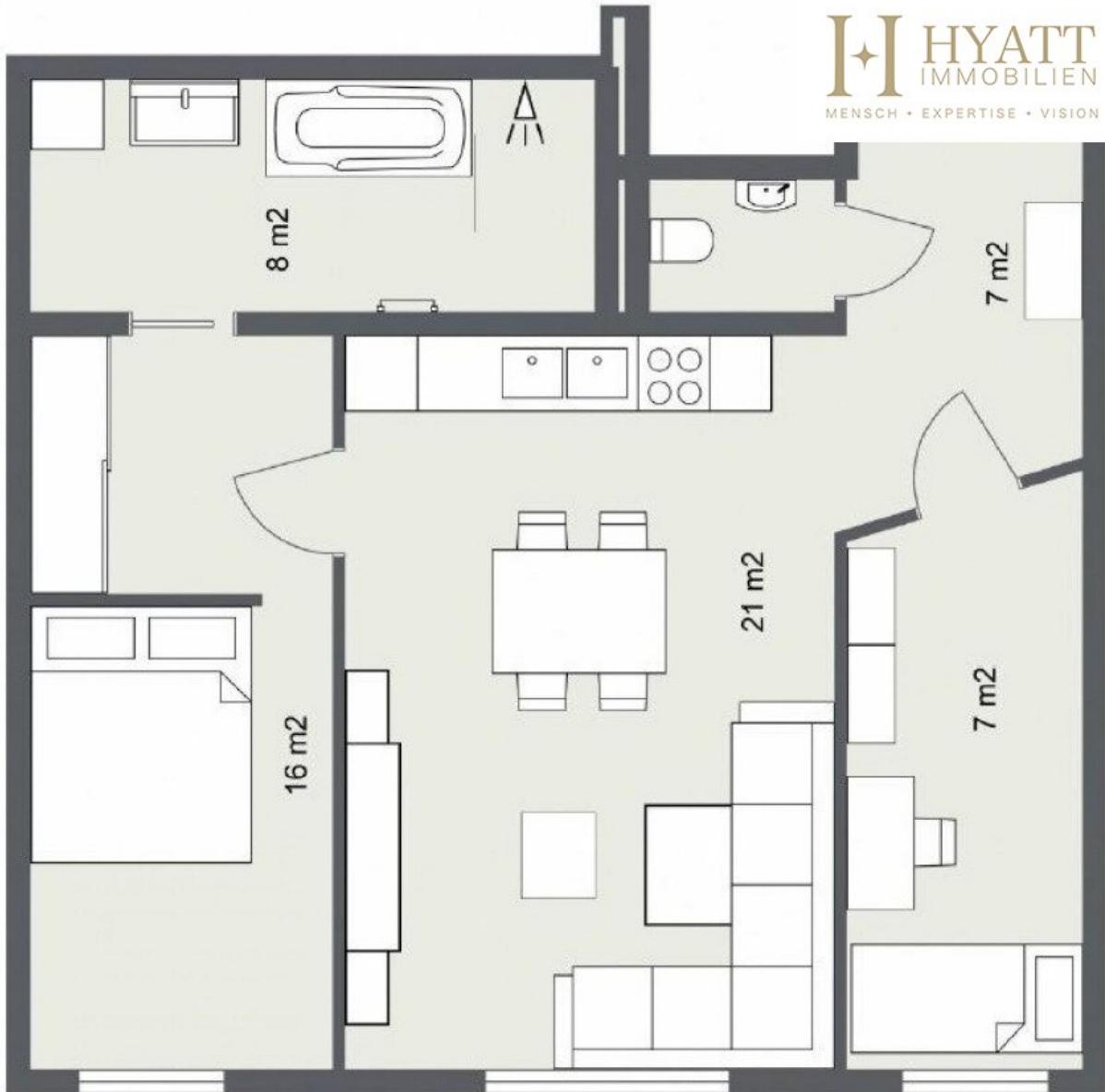
**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1180 Wien









**HYATT**  
IMMOBILIEN

MENSCH • EXPERTISE • VISION

# Objektbeschreibung

Diese generalsanierte 2,5-Zimmer Neubauwohnung bietet modernen Wohnkomfort kombiniert mit einer guten Anbindung.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines Neubaus aus dem Jahr 1968 und erstreckt sich über ca. 61 m<sup>2</sup>. Sie wurde umfassend generalsaniert und erstrahlt nun in neuem Glanz.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Der offene Wohnbereich mit integrierter Markenküche ist hell und geräumig, ideal für gemütliche Abende und gesellige Runden. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein.

Ein Highlight der Wohnung ist das ca. 7 m<sup>2</sup> große Kabinett, das vom Vorraum aus zugänglich ist und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das großzügige Schlafzimmer, vom Wohnbereich aus erreichbar, verfügt über einen direkten Zugang zum modernen Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist.

Zusätzlich gehört ein geräumiges Kellerabteil zur Wohnung, das zusätzlichen Stauraum bietet und das Angebot perfekt abrundet.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap