

## Stilvoll leben in 1160 Wien – Glasloggia, Raum & City-Vibe



**Objektnummer: 1945/51**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,39 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 219,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,42
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,83 €
<b>Heizkosten:</b>	209,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1180 Wien

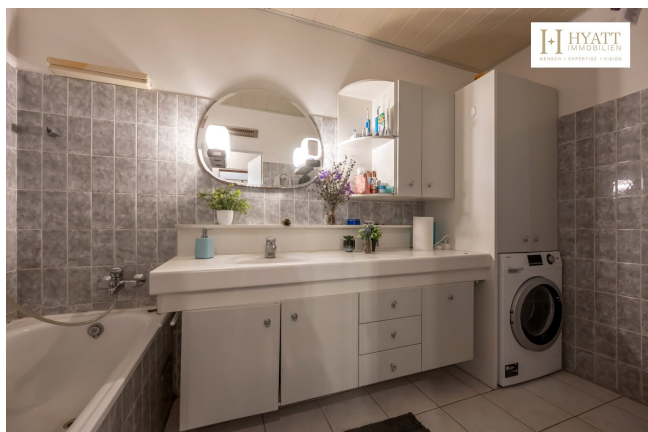










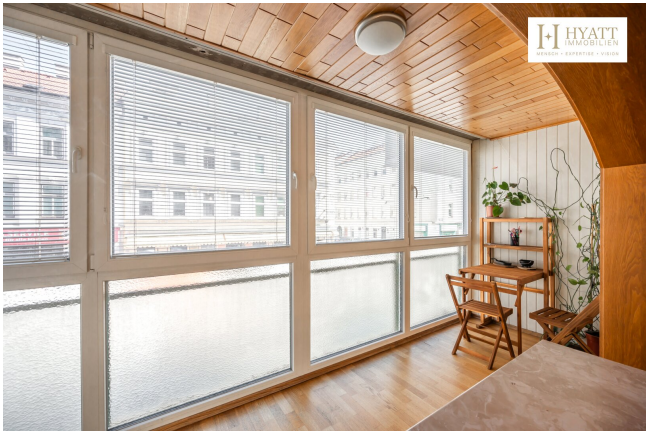




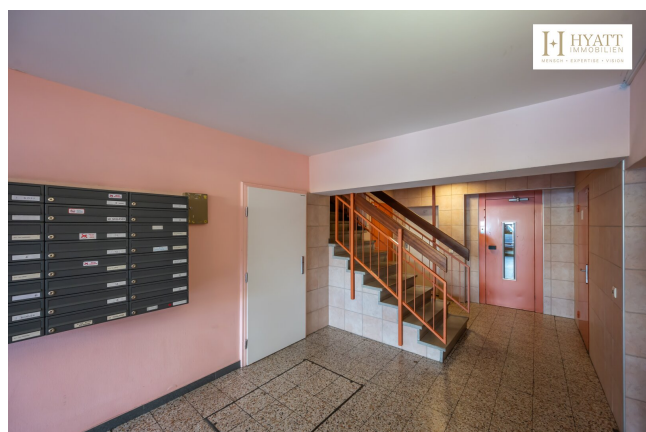






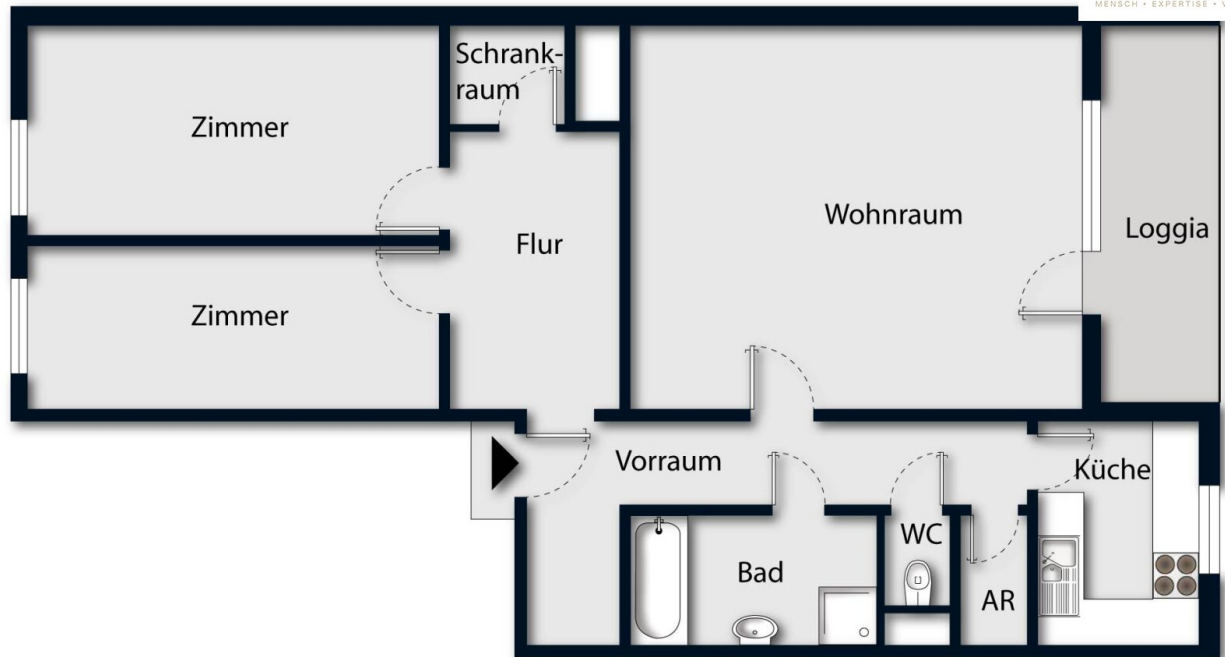




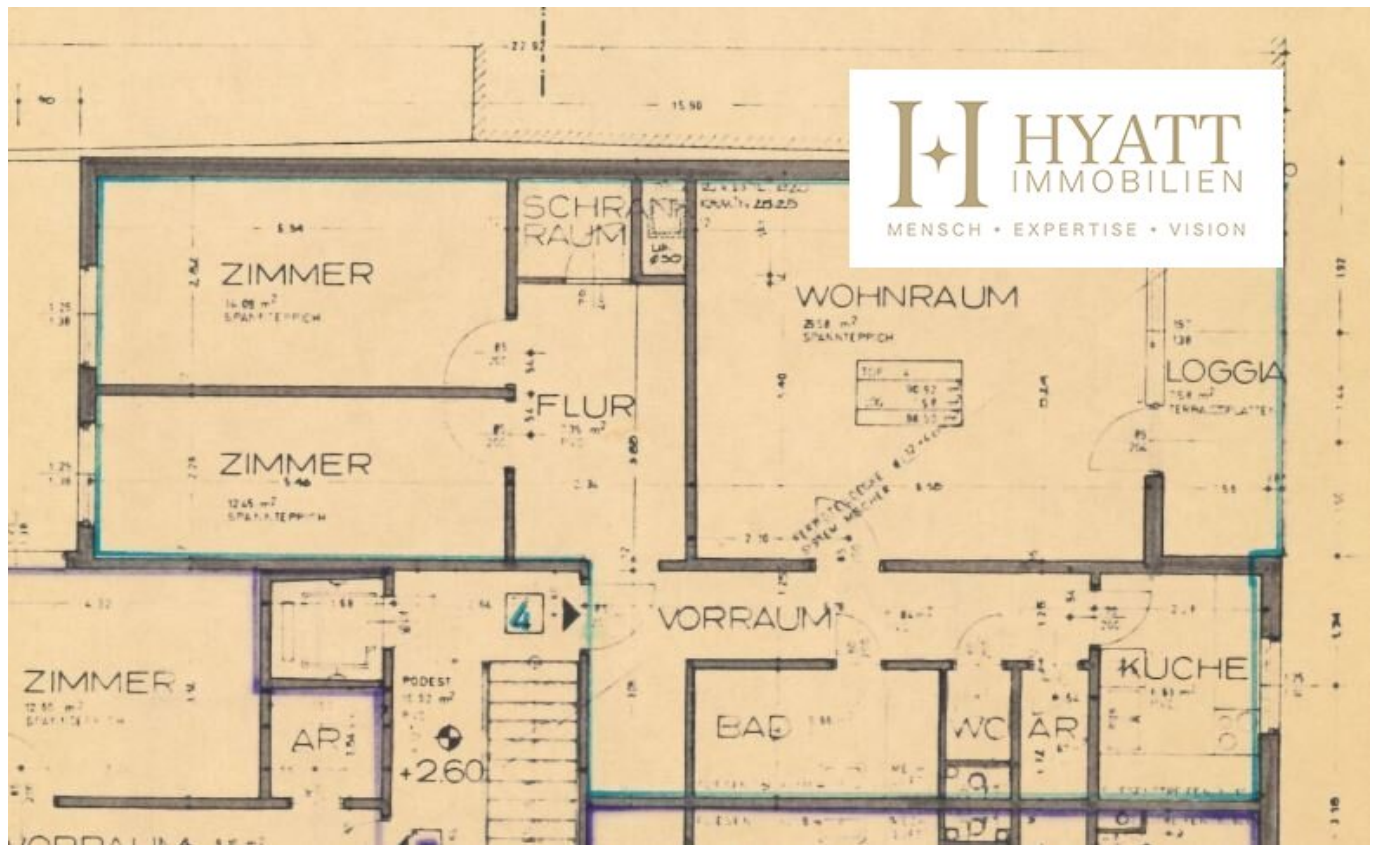












## Objektbeschreibung

Diese Wohnung bringt Wiener Lebensgefühl auf den Punkt: großzügig, hell und perfekt angebunden. Mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Zimmern und einer verglasten Loggia (ca. 5 m<sup>2</sup>) vereint sie urbanes Wohnen mit entspanntem Komfort.

Ein gepflegtes Haus der 1970er-Jahre, Garagenplätze direkt im Gebäude und eine gemeinschaftliche Sauna bieten ein Plus an Lebensqualität. Das Objekt ist sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Menschen, die das Stadtleben schätzen – ob als Zuhause oder Investment.

Hier wohnen Sie in einem Viertel, das lebt – und das sich laufend weiterentwickelt. Wer urbanes Wohnen mit Stil und Substanz sucht, findet hier den idealen Ort dafür.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet. Hinweis: Seit 1.1.2009 besteht für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle der Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

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.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap