

**Dachwohnung - Charmante 64,70m<sup>2</sup> Eigentumswohnung  
mit 5,42 m<sup>2</sup> Terrasse - Nähe U3**



**Objektnummer: 161133-3**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorystraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	56,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,85
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	155,93 €
Heizkosten:	77,89 €
USt.:	15,59 €
Provisionsangabe:	

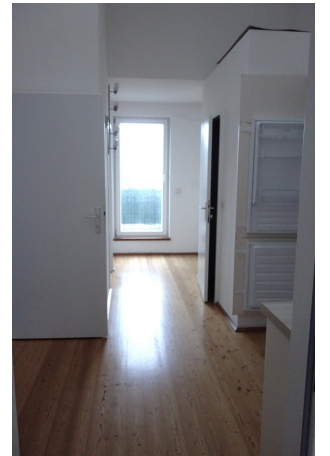
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

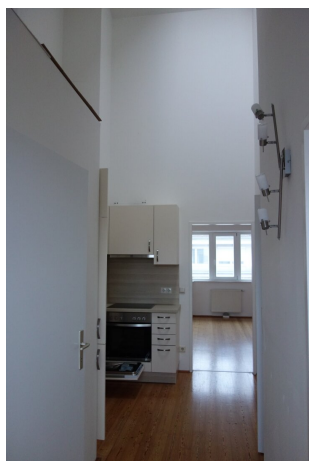
**Nicoletta Sutter**

Ticon Immobilienservice  
Ausstellungsstr.50/C/2/205– Regus/Office Center  
1020 Wien

T +43 664 4115229  
H +43 664 4115229  
F +43 1 96 18 101



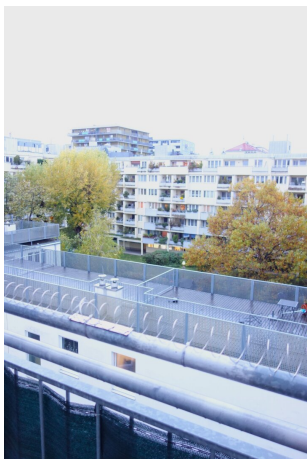






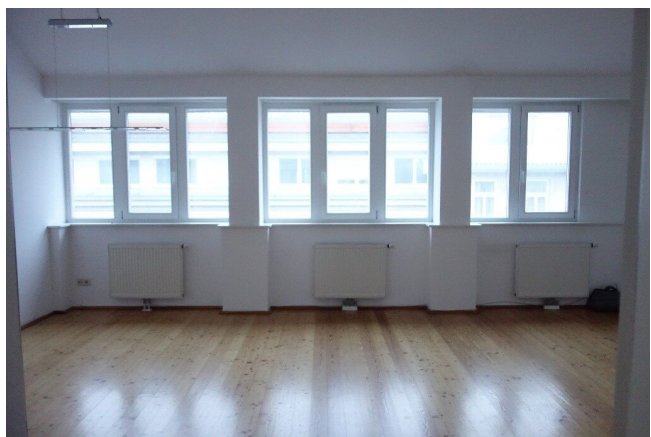


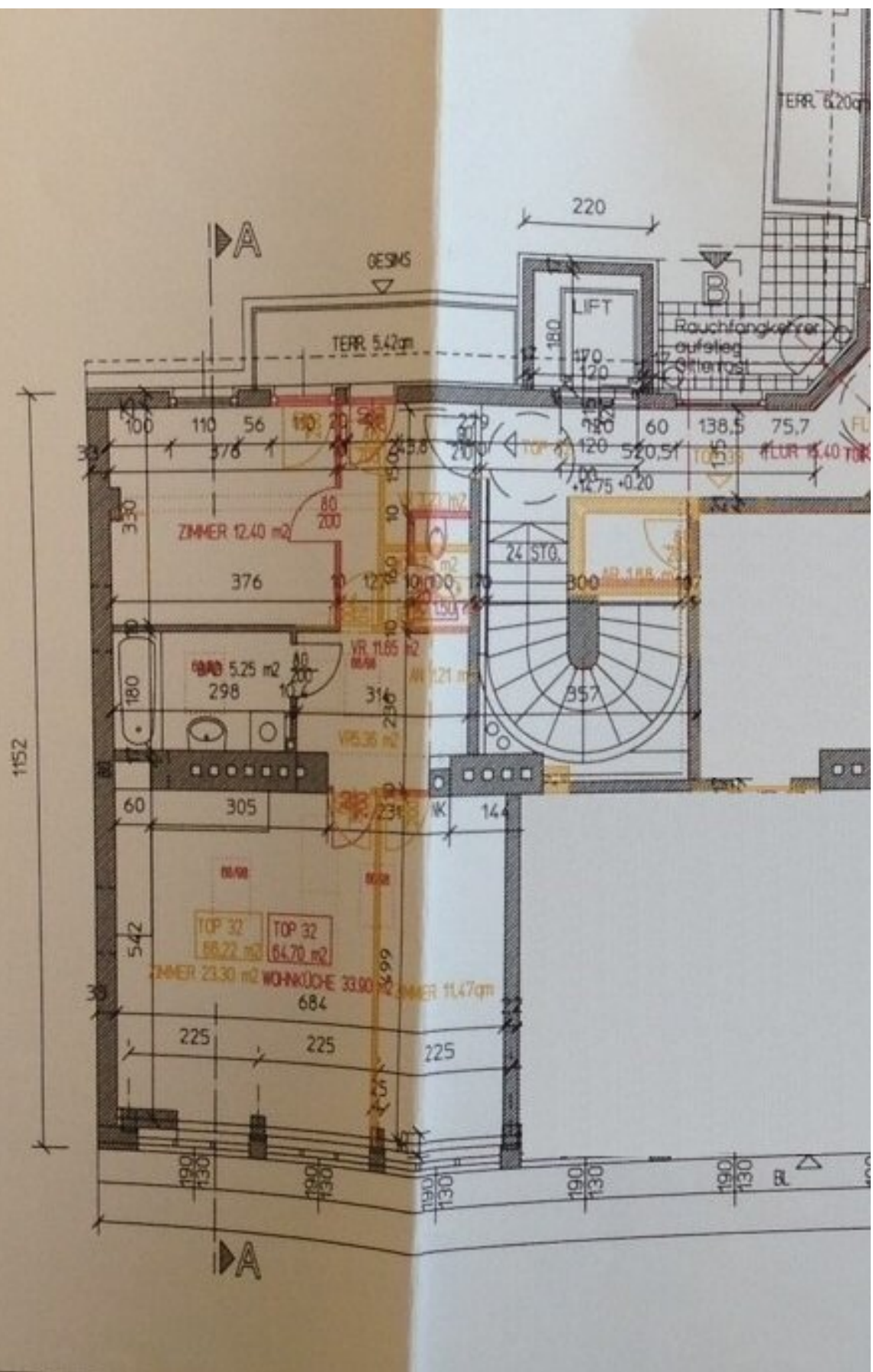












# Objektbeschreibung

## 1110 Wien/ Lorystr. 4

Die sonnige, gepflegte Dachwohnung mit gesamt **64,70 m<sup>2</sup>** plus **5,42m<sup>2</sup> Terrasse** liegt in der Lorystraße nahe Römerstalgasse - in einem 2007 generalsanierten Haus - und kann sofort bezogen werden. Gelegen im **4. Liftstock**.

Sie besteht aus einem grosszügigen 33,90 m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit großen Fensterfronten, einer neuwertigen Küchenzeile samt allen Geräten, einem Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, einem hofseitigen Schlafzimmer, dem Vorzimmer und dem separaten WC. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie auf die hofseitige Terrasse.

### Ausstattung:

Gepflegte Holz-Schiffböden, Nassräume verflies, Kunststofffenster, Hauszentralheizung

### Zur Lage:

Die Lorystraße verläuft parallel zur Simmeringer Hauptstraße und die U-Bahn-Station „U3-Simmering“ ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. In nur wenigen Gehminuten entfernt befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Sehr gute U-Bahn-Anbindung zur Wiener Innenstadt, Zentrum in nur 15 - 20 Minuten erreichbar.

Das Haus ist gesamt im gepflegten Zustand

HWB 56,5 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 1,85

**Kaufpreis: € 299.4000,--**

Laufende Kosten: monatlich € 317,99 bestehend aus:

Rücklage € 68,58 / BK Whng. € 157,29 / BK Lift € 14,23 / BK a conto Wasser, WW und Hgz. € 77,89

Es wird aufgrund von regelmäßiger Tätigkeit für den Eigentümer auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.



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 <750m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap