

**Westseitig helle und ruhige 2-Zimmer-Wohnung im letzten  
Liftstock in 1100 Wien – Sofortbezug möglich**



**Objektnummer: 6319/498**

**Eine Immobilie von Immobilientreuhand Kriwanek KG**

## 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>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,02 €
<b>Heizkosten:</b>	83,40 €
<b>USt.:</b>	28,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Gernot Kriwanek**

Immobilientreuhand Kriwanek KG  
Lange Gasse 76 / 23







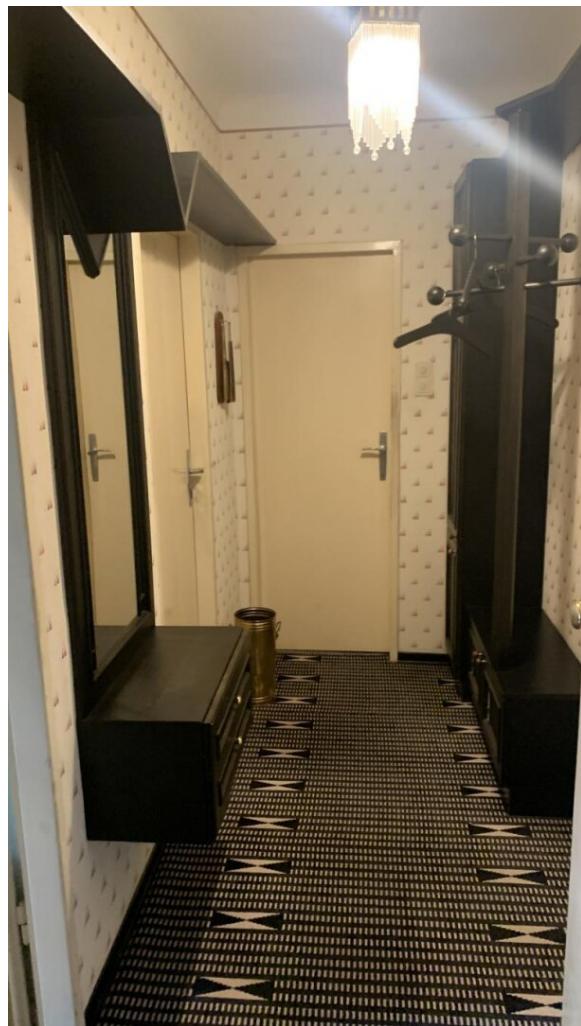




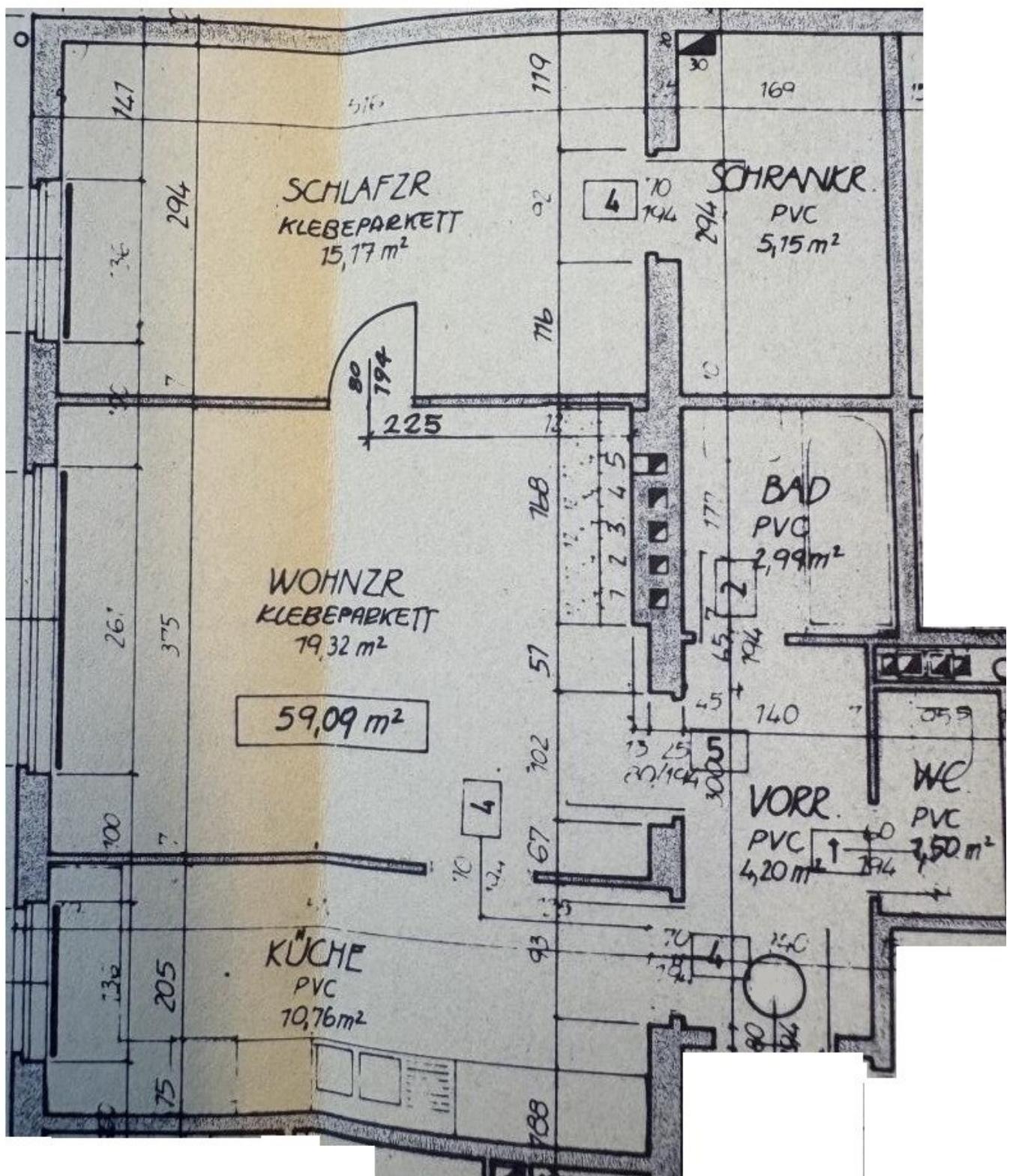












# Objektbeschreibung

Im fünften Liftstock ruhig gelegen bietet sich Ihnen eine helle Zweizimmerwohnung zum Kauf an. Das sind die facts: Westseitig ein Wohnzimmer und angrenzend ein Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Bad mit Wanne, eine Toillette, sowie eine separate Küche mit kleinem Essbereich. Ein geräumiges, augenscheinlich trockenes Kellerabteil ist ebenso vorhanden.

Die Wohnung zeigt sich in einem gepflegten Zustand und wurde vor geraumer Zeit hochwertig möbliert. Vielleicht trifft es jedoch nicht Ihren persönlichen Stil und Sie möchten das Eine oder Andere modernisieren? Dann besteht die Möglichkeit, die Wohnung (von Teilen der Möblierung) geräumt zu übernehmen. Prinzipiell kann die Wohnung jedoch im so dargestellten Zustand übernommen werden, sodaß ein sehr schneller Einzug möglich ist. Das Gebäude selbst wird zentral wärmeversorgt und ist bereits einer thermischen Sanierung unterzogen worden.

Alles Weitere schildere ich Ihnen gerne im Rahmen einer Besichtigung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und begleite Sie gerne am Weg zur Immobilie Ihrer Wahl!

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