

**2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Traumblick! 66 m<sup>2</sup>  
in Top-Wohngegend, U1 Nähe!**



**Objektnummer: 4013**

**Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weyringergasse 31
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	113,04 €
USt.:	11,30 €
Provisionsangabe:	

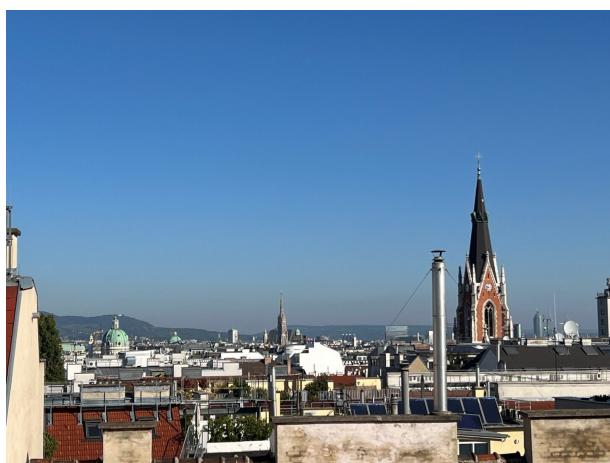
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

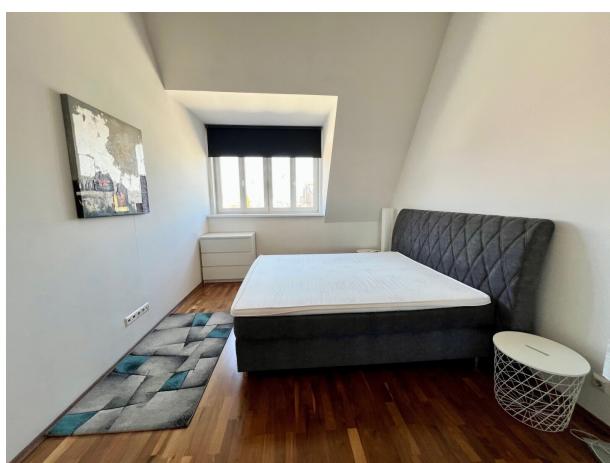
## Ihr Ansprechpartner

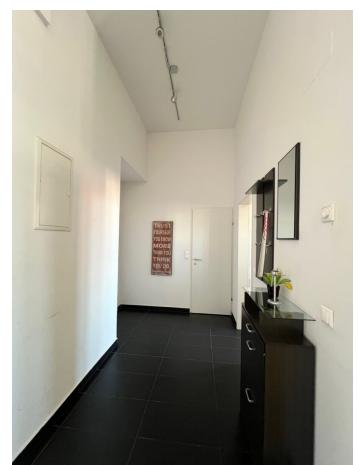


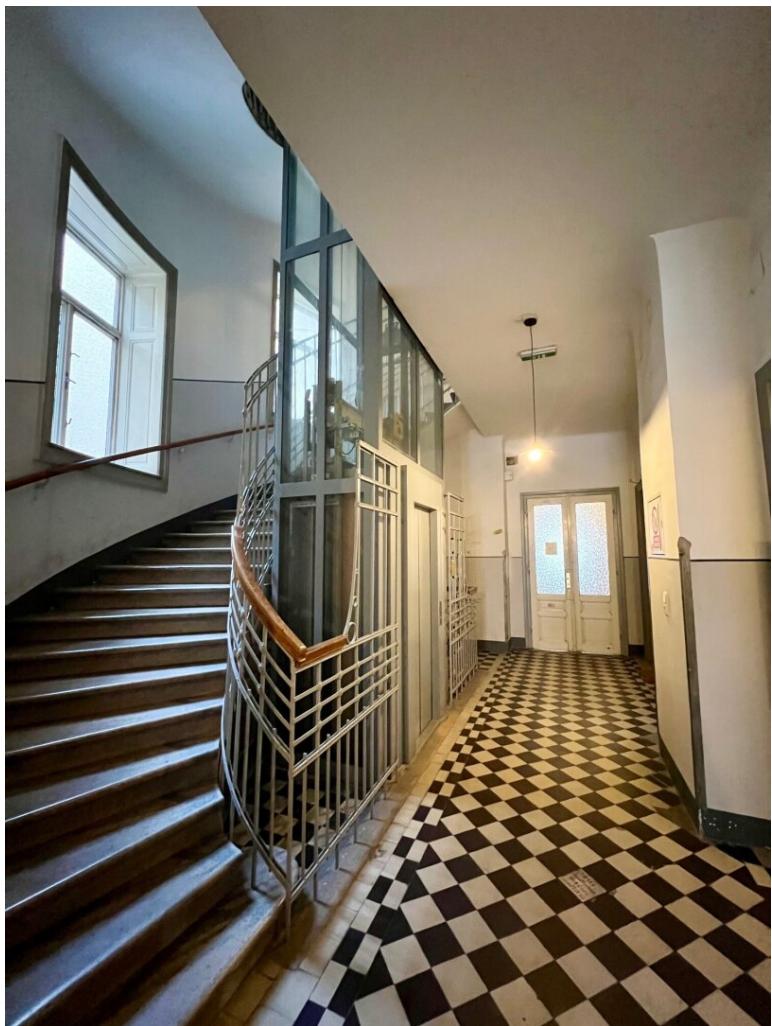
**Mag. Nicole Gruber**

„AKTUELL“ Immobilien GmbH  
Kästenbaumgasse 37 / 2  
1100 Wien

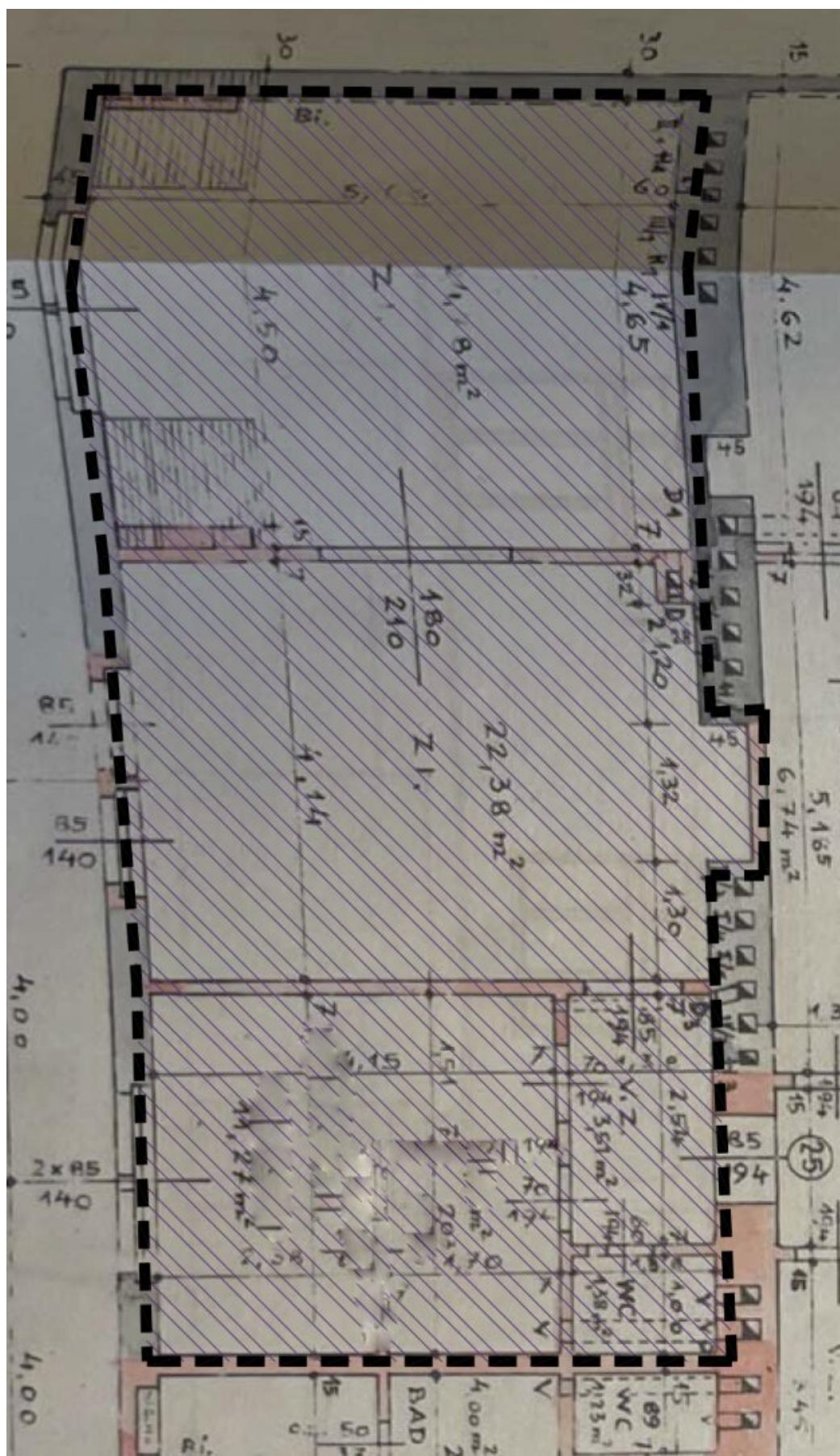












# Objektbeschreibung

In guter Wohngegend im 4.Bezirk kommt eine gut aufgeteilte, sehr großzügig angelegte 2-Zimmerwohnung zum Verkauf. Mit einer Wohnfläche von rund 66 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine gut durchdachte Raumaufteilung und eignet sich perfekt als Stadtwohnung oder Anlageobjekt. Ein wunderschöner Stadtblick über die Dächer Wiens sorgt für einen zusätzlichen Wohlfühlfaktor!

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Großzügiger, heller Wohnraum mit komplett möblierter Küche
- großes Schlafzimmer
- helles, großes Bad mit Dusche und Wanne, Waschmaschinenanschluss
- WC extra
- Vorraum

Die Wohnung ist komplett möbliert, befindet sich im 5. Stock/DG und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

## Highlights der Wohnung:

- Optimale Raumaufteilung
- Ruhige und zentrale Lage im 4. Bezirk / zwischen Innenstadt - Hauptbahnhof - Belvedere
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung - U1 fußläufig in 1 Minute erreichbar
- Attraktiv auch als Anlegerwohnung dank begehrter Lage

Diese Wohnung vereint eine zentrale Stadtlage mit einem durchdachten Grundriss.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen gerne jederzeit diese schöne Wohnung.

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 <25m  
Apotheke <275m  
Klinik <525m  
Krankenhaus <975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <125m  
Universität <950m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <175m  
Post <300m  
Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <150m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <150m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap