

## Helle und geräumige 2-Zimmerwohnung - Nähe Kutschkermarkt



JMP

JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 2062-9**

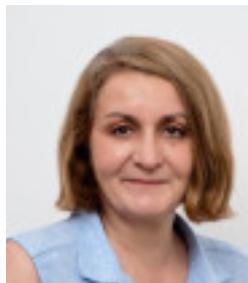
**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreuzgasse 28
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	52,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #00AEEF; color: white; padding: 2px;">B</span> 31,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #9ACD32; color: white; padding: 2px;">C</span> 1,30
Kaufpreis:	242.000,00 €
Betriebskosten:	128,70 €
USt.:	16,75 €
Provisionsangabe:	

8.712,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia M. Hufnagl**

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien



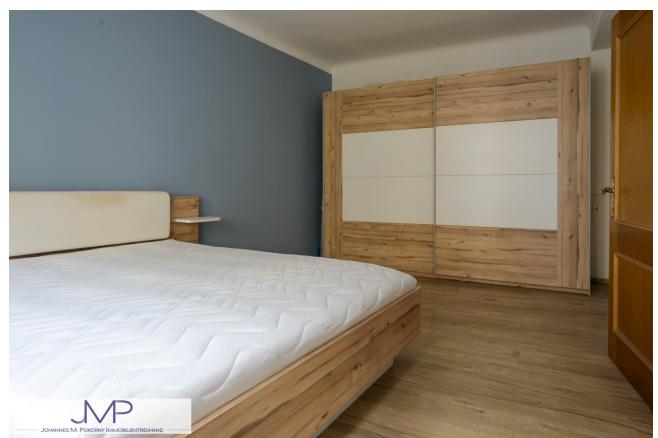
JMP

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



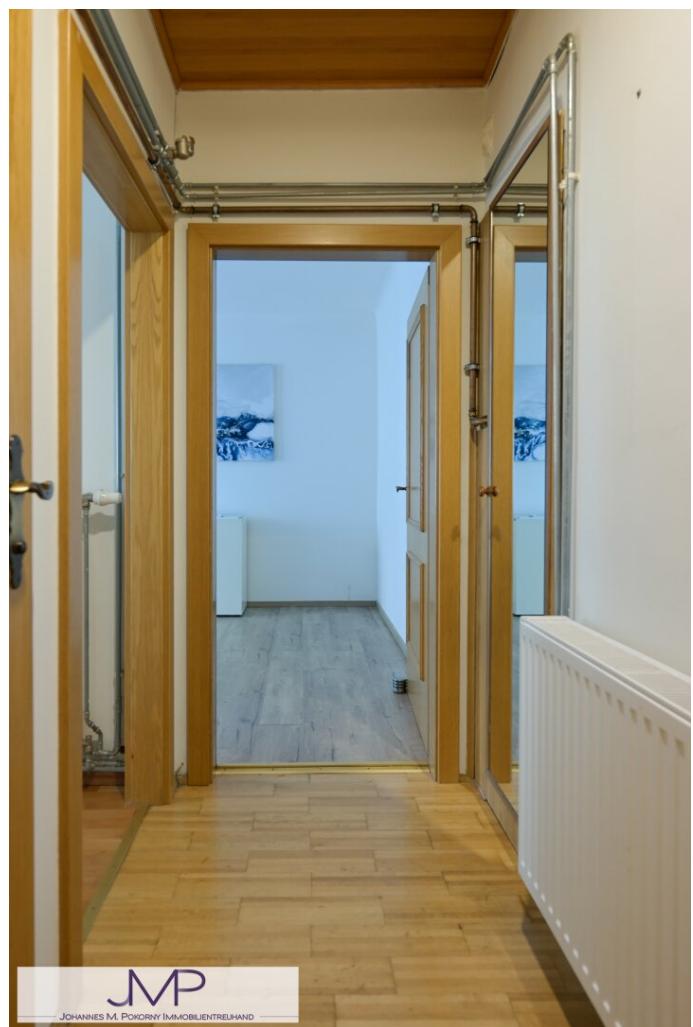
JMP

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



JMP

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND







JMP

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTRIEBUHAND



JMP



JMP



JMP

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



JMP

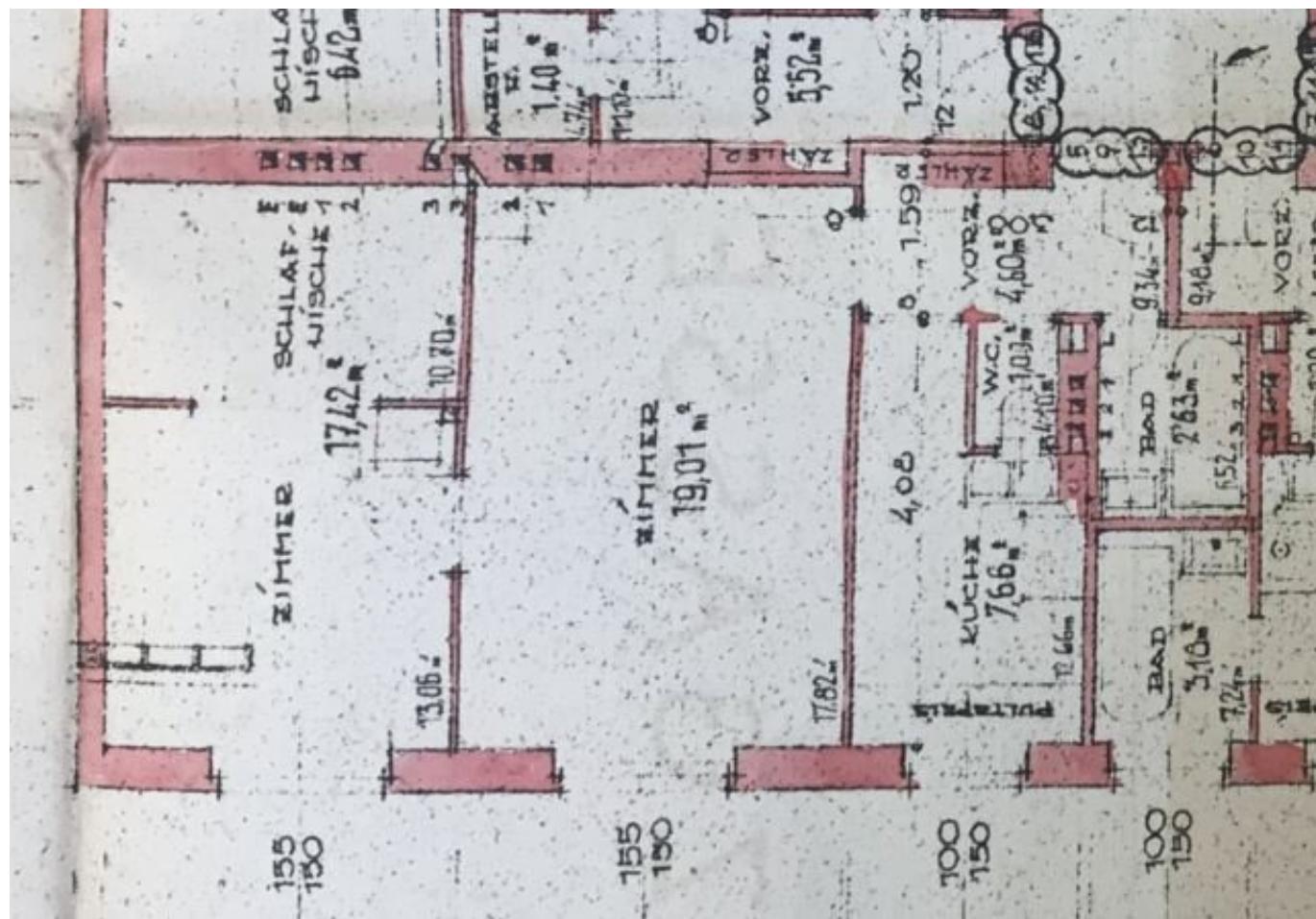
JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



JMP

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND





# Objektbeschreibung

## Lage:

Die Wohnung liegt in Kreuzgasse, in unmittelbarer Nähe der Martinstraße und nur ca. 500m entfernt von der U6 Station Michelbeuern und dem AKH. Ebenso befindet sich der beliebte Kutschker Markt mit nur ca. 600m Entfernung und in unmittelbarer Gehnähe. Darüber hinaus bietet die Umgebung sehr viele Einkaufsmöglichkeiten. Neben einer Billa-Filiale ums Eck, sowie einer Bipa Filiale, bietet die Martinstraße, die Währinger Straße und der Kutschker Markt so ziemlich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf.

An Verkehrsanbindung gibt es die Straßenbahnstation der Line 42 mit der Station Eduardgasse, vis a vis des Hauses. Die Linie 42 führt in nur ca. 10 Minuten zum Schottentor und den Hauptunis.

## Wohnung:

Die helle und sonnige Wohnung ist in südliche Richtung, zur Kreuzgasse hin orientiert. Sie ist ca. 52,35m<sup>2</sup> groß und liegt im 2. OG des Hauses. Auch ist ein Lift vorhanden!

Sie besteht aus einem Vorraum, einem großen Wohnzimmer, sowie einem sehr geräumigen Schlafzimmer, das über das Wohnzimmer erreichbar ist. Weiters gibt es eine gut erhaltene Küche, ein Duschbad und ein davon getrenntes WC.

Die Wohnung selbst ist bereits teilweise renoviert! Die meisten Renovierungsarbeiten wurden zwischen 2016 und 2019 gemacht. So wurden in diesem Zeitraum straßenseitig sehr hochwertige Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Außerdem wurden manuell bedienbare Außen-Jalousien installiert.

Ebenso wurde die ganze Heizung erneuert und dabei eine neue Brennwerttherme montiert. Aber auch die Gasleitung wurde dabei ausgetauscht, sowie die ganzen Stromleitungen! Das Haus wirkt gepflegt und wurde innerhalb der letzten 10 Jahre wärmegedämmt und kürzlich die Fassade frisch gestrichen.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <250m

Klinik <25m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <300m  
Universität <800m  
Höhere Schule <550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <175m  
Post <175m  
Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <275m  
U-Bahn <325m  
Straßenbahn <25m  
Bahnhof <375m  
Autobahnanschluss <2.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap