

## Ruhelage & Gartenblick & Infrastruktur



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2000/7912**

**Eine Immobilie von Paul Ochsenhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krebsengartengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	61,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	213,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Paul Ochsenhofer

Paul Ochsenhofer Immobilien  
Liebhartstalstraße 41  
1160 Wien

T +43 664 4159674

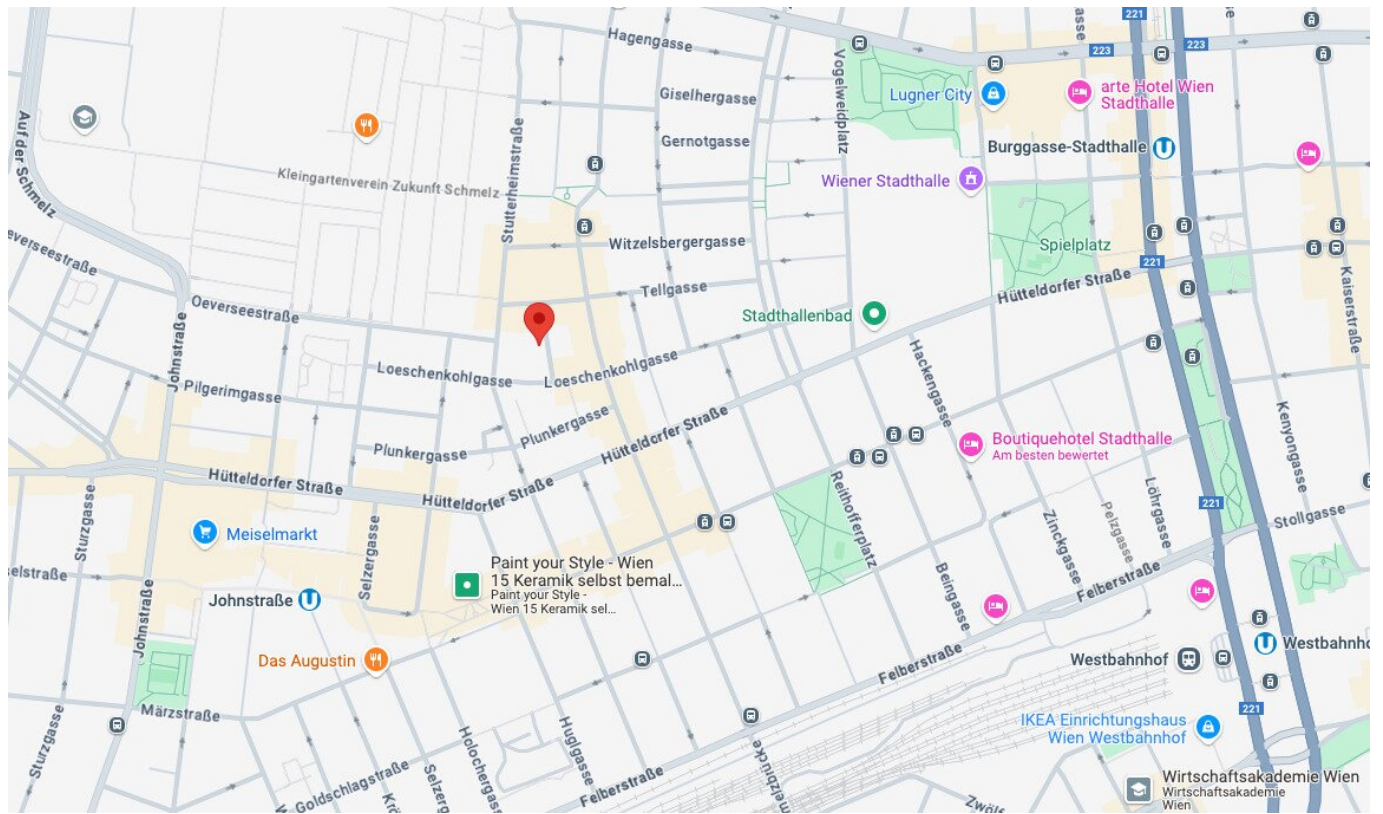


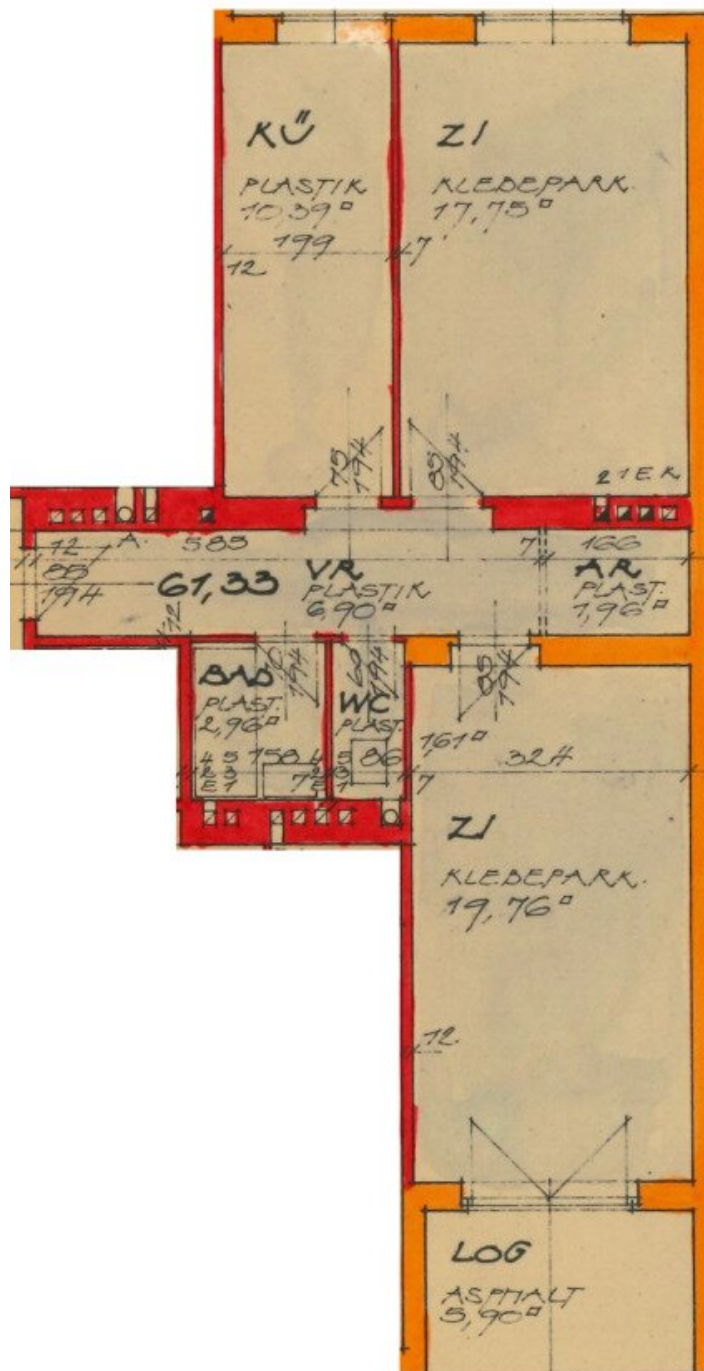












# Objektbeschreibung

Zwischen Stadthalle und Schmelz.

Eingebettet in praktischer Lage und trotzdem ruhig präsentiert sich diese großzügige Zweizimmerwohnung Singles und Paaren!

## Top Features:

- + Gepflegter Parkett
- + Vollausgestattete Küche
- + Bad mit Wanne
- + Verglaste Loggia
- + Wärmegeämmte Fassade
- + Hofseitiges Schlafzimmer mit Gartenblick
- + Heizung mittels Fernwärme
- + 2.Liftstock
- + Praktischer Abstellraum
- + Kellerabteil
- + Günstige Betriebskosten
- + Sehr gute Öffianbindung
- + Nähe Stadthalle



## **Lage:**

+ Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten

In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Banken, die den täglichen Bedarf decken. Für Freizeit- und Sportaktivitäten bieten sich der Vogelweidepark, der Märzpark und das Stadthallenbad an, die fußläufig erreichbar sind und Erholung im Grünen ermöglichen. Die nahegelegene Lugner City bietet zusätzlich ein Einkaufszentrum mit vielfältigen Geschäften und Gastronomiebetrieben.

## **+ Wohnumfeld und Infrastruktur**

Die Krebsengartengasse zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Die Bebauung besteht überwiegend aus Altbauten, die teils modernisiert wurden, was den Charme des Viertels unterstreicht. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie zu medizinischen Einrichtungen trägt zur hohen Lebensqualität in dieser Gegend bei. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Mikrolage der Krebsengartengasse eine attraktive Kombination aus urbaner Anbindung, guter Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld bietet – ideal für all jene, die das Leben in der Stadt genießen möchten, ohne auf Erholung und Komfort zu verzichten.

Rufen Sie jetzt an, ich informiere sie gerne!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://paul-ochsenhofer.service.immo/registrieren/de) - <https://paul-ochsenhofer.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap