

**Neubau mit Top-Grundriss | Ruhig & citynah bei  
Schmelz/Lugner City**



**Objektnummer: 1575/852**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,60 €
<b>USt.:</b>	9,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Schelling**

Pia Estate GmbH  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien







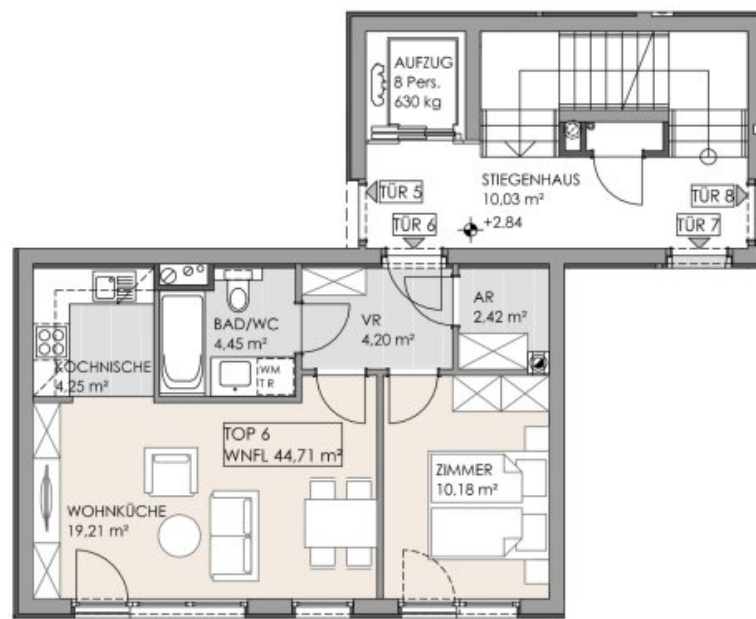






# EIGENTUMSWOHNUNG

HAYMERLEGASSE 5, 1160 WIEN



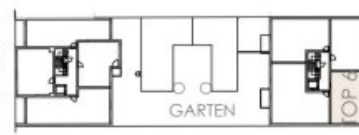
HAYMERLEGASSE



## TOP 6 1. STOCK

WNFL  
44,71 m²

WOHNKÜCHE	19,21 m²
KOCHNISCH	4,25 m²
ZIMMER	10,18 m²
VORRAUM	4,20 m²
ABSTELLRAUM	2,42 m²
BAD/WC	4,45 m²



HAYMERLEGASSE

SITUATION M 1/1000

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

## Objektbeschreibung

In einem sehr gepflegten Neubau mit 41 Einheiten aus den Jahren 2008/2009 steht diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung zum Verkauf.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur **Eigennutzung** als auch hervorragend als **Anlageobjekte (freier Mietzins)**. Das Gebäude befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse** und überzeugt dennoch durch eine verkehrsgünstige Lage.

Darüber hinaus bietet das Haus **zahlreiche Annehmlichkeiten**:

- Personenlift im Haus
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Voll ausgestattete Küchen mit AEG-Geräten
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- Kellerabteile
- Tiefgarage mit Hebebühnen-Stellplätzen – optional (€ 7.000)
- Postempfangsboxen

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse**, dennoch in äußerst zentraler Lage – nur **ca. 700 Meter von der Lugner City** und der **U6-Station Burggasse-Stadthalle** entfernt. In der Lugner City finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein Fitnessstudio, ein Cineplexx-Kino und vieles mehr. Ebenfalls in **fußläufiger Entfernung** befindet sich die **Schmelz** mit dem **Institut für Sport- und Bewegungswissenschaft**.

Die U6-Station Burggasse-Stadthalle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine direkte Verbindung zum Westbahnhof, wo auch die U3 verkehrt. Zudem halten die Buslinie 48A und die Straßenbahnlinie 9 nahezu direkt vor der Haustür.



## Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- U-Bahn: U6 Burggasse-Stadthalle
- Straßenbahnlinien: 9 vor der Tür, 46
- Buslinien: 10A, 48A

## Einkaufsmöglichkeiten

In unmittelbarer Umgebung stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung:

- **Lugner City:** Ein vielseitiges Einkaufs- und Freizeitzentrum mit Kino, Fitnessstudio und Gastronomie
- **Supermärkte:** Billa, Hofer und Spar – alle bequem zu Fuß erreichbar

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap