

**\*\*\*2,5-Zimmer Altbauwohnung mit Loggia & guter  
Anbindung / vermietet bis März 2026\*\*\***



**Objektnummer: 1994/250**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 53,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 63,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 78,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,27                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 309.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 90,72 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 98,44 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 28,76 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

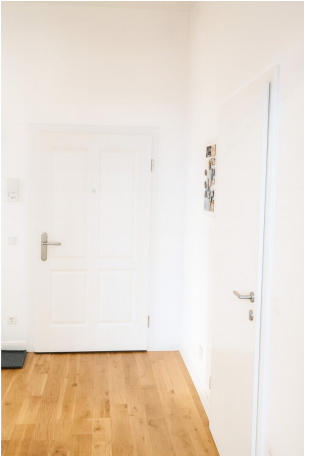
## Ihr Ansprechpartner

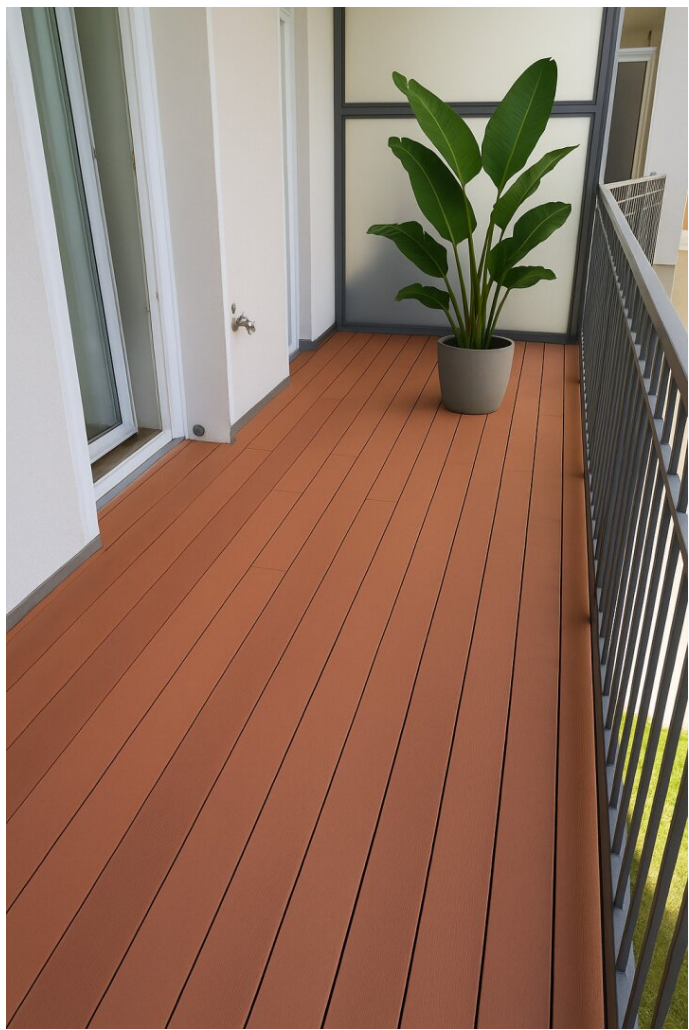
**Sven Mayer**

SMI Immobilien  
Wiedner Hauptstraße 104  
1050 Wien

H +43 67764221188

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









#### Abstellraum

Keller 3,38 m<sup>2</sup>

#### TOP 6

|              | Fläche/m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------------|
| Vorraum      | 4,14                  |
| Küche        | 10,00                 |
| WC           | 1,29                  |
| Bad          | 3,27                  |
| Wohnzimmer   | 20,07                 |
| Schlafzimmer | 14,16                 |
| Loggia       | 10,11                 |

**Nutzfläche** 63,04 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Separate Küche
- Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- Separates WC
- Loggia

(siehe Grundriss)

## Ausstattung

- Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung
- WM-Anschluss
- Markenküche
- Mehrfach verglaste Fenster

- Modernes Bad im Designflair
- Tischlermöbel
- Uvm.

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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap