

**1100 Wien, neuwertiger FAMILIENHIT mit BALKON!**



**Objektnummer: 5829/1042**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,60
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	342,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

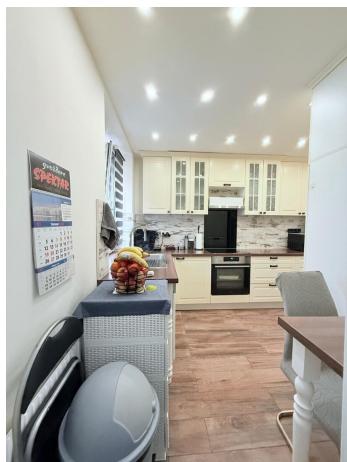
## Ihr Ansprechpartner

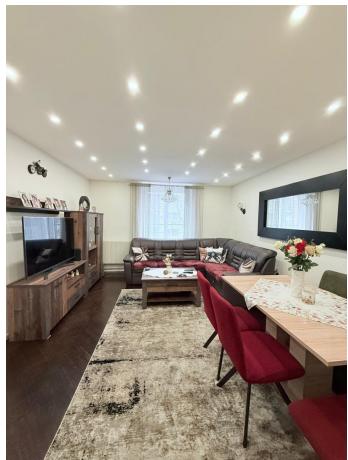
### Dejan Stanisavljevic

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH  
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9  
1100 Wien

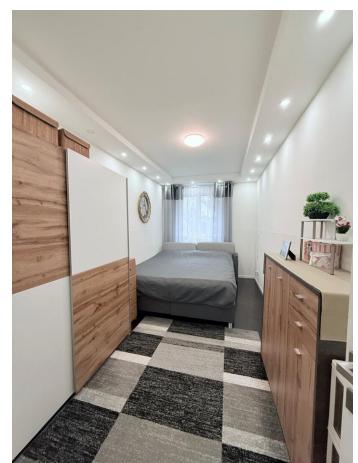
T +436503110002

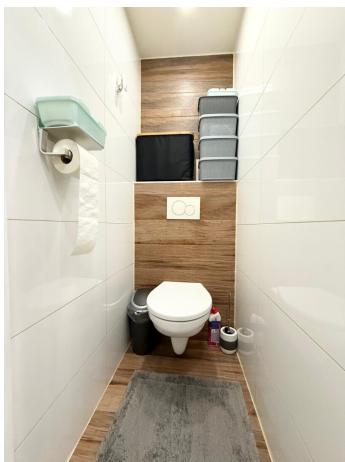
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# **Objektbeschreibung**

Mitten in einer TOP Infrastruktur, gelangt diese ca. 68,20qm große Balkonwohnung (ca.4,02qm) zum Verkauf! Die Gasse ist generell sehr ruhig und die angebotene Wohnung wurde vor ca. 6 Jahren saniert.

Sie liegt im ersten Liftstock eines im Jahre 1962 in massiver Bauweise errichteten Hauses!

Die Räumlichkeiten gliedern sich in Vorzimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche mit Zugang zum Badezimmer und eine separate Toilette.

Geheizt wird mittels einer Gasetagenheizung.

**Energiekennzahl: HWB 50,93 C, fGEE 4,598 G**

Die Betriebskosten liegen ab dem 01.01.2026 bei Euro 342,00 monatlich inklusive Rücklage, Hausverwaltungskosten und MwSt.

**Der Kaufpreis ist mit Euro 285.000,00 als Verhandlungsbasis angesetzt.**

**Maklerhonorar:** 3% vom Kaufpreis plus 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung erreichen Sie mich unter **06503110002 Dejan.**

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 <500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap