

## **4-Zimmer Wohnung in 1100 Wien | 6,28 m<sup>2</sup> große Loggia**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6729/859**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	95,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	221,97 €
<b>Heizkosten:</b>	95,20 €
<b>USt.:</b>	41,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien

T +43 1 934 60 48







**Avana**



Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
95.2 m<sup>2</sup>

(1) inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
IPMSE IPMS 4.2 Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgerecht. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



# Objektbeschreibung

## Über die Wohnung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung, die durch ihre durchdachte Aufteilung und die verbaute Loggia überzeugt. Diese Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder als attraktives Investment.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den zentralen Eingangsbereich, von dem aus alle Räume separat zugänglich sind. Das Herzstück bildet die großzügige Wohnküche, wobei der Küchenbereich angenehm separiert ist. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zur verbauten Loggia. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei weitere, gut proportionierte Zimmer, die sich optimal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.

Komfort im Alltag bieten das gepflegte Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken sowie ein separates WC. Praktische Ergänzung ist der Abstellraum im Eingangsbereich, der zusätzlichen Stauraum schafft.

## Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit ca. 12,76 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 2,41 m<sup>2</sup>
- WC mit ca. 1,11 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 3,58 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 9,77 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 15,46 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 8,99 m<sup>2</sup>
- Küche mit ca. 7,74 m<sup>2</sup>
- Gang mit 6,54 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit ca. 20,58 m<sup>2</sup>
- Loggia mit ca. 6,28 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit

vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

**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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap