# LEBENSFREUDE, ELEGANZ UND WOHNSTIL GUT VEREINT



**Objektnummer: 7320/369**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 120,67 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 147,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,44 |
| **Kaufpreis:** | 695.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 226,83 € |
| **USt.:** | 27,98 € |

**Provisionsangabe:**

25.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Regina Degen**

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3
1010 Wien

H +43 676 3919107

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.







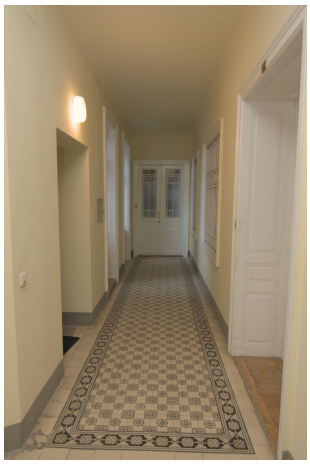


























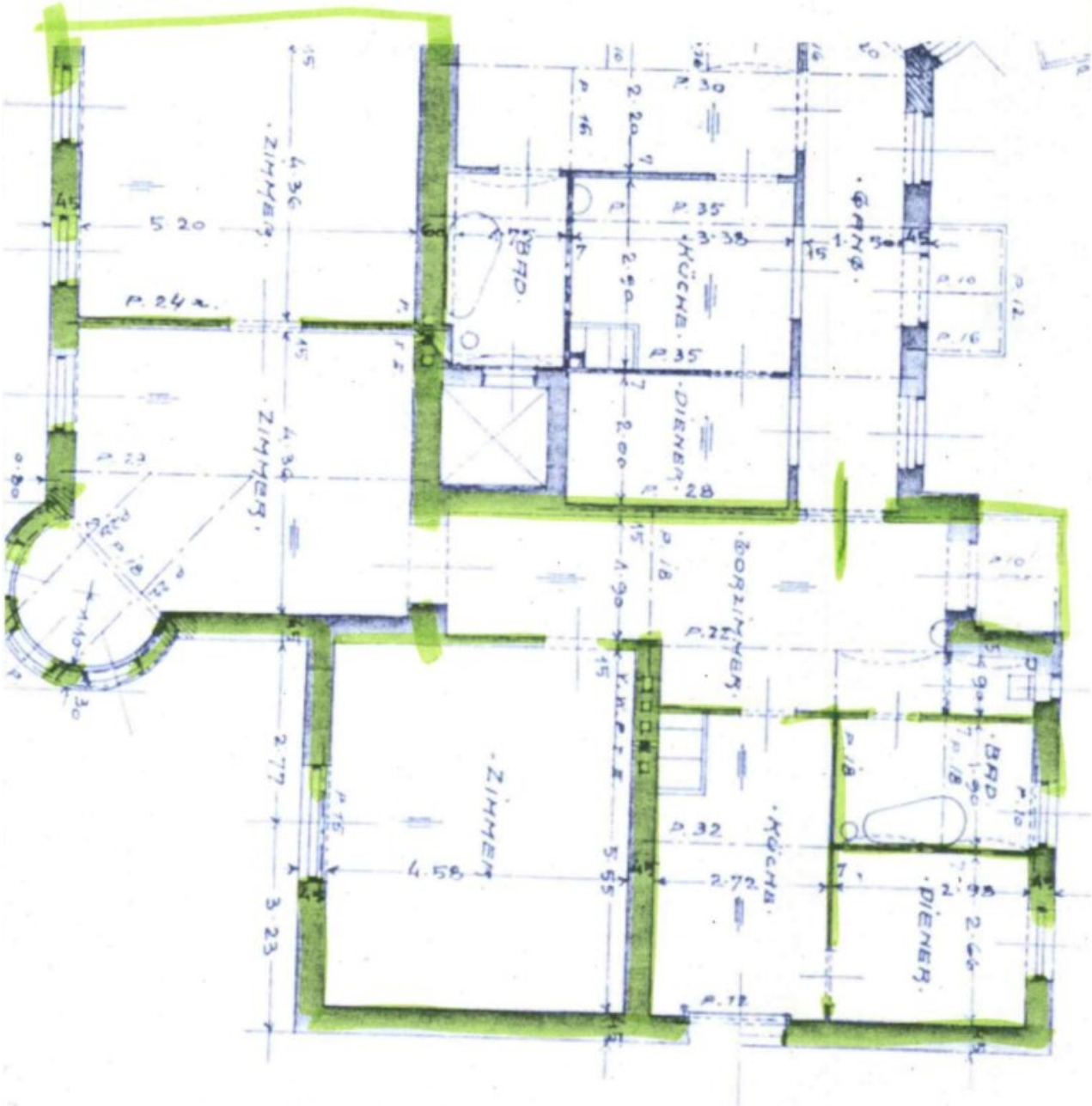











ZIMMER
5.20
4.36
P. 24 m²
ZIMMER
4.36
BAD
2.20
2.90
KÜCHE
3.38
3.35
GANG
DIENER
2.00
2.28
BORZIMMER
4.90
ZIMMER
4.58
3.23
2.77
KÜCHE
2.72
3.32
BAD
1.90
DIENER
2.66
2.95

# Objektbeschreibung

Um ein Einrichtungsgefühl für diese Wohnung mit hohen Räumen zu bekommen, haben wir für Sie eine **KI generiere Visualisierungen** gemacht!

Umgeben vom Lainzer Tiergarten bis zum Schloss Schönbrunn können Sie eine sanierungsbedürftige Wohnung erwerben. Hier finden Sie eine Oase für Entspannung und Erholung. Diese Gegend ist geprägt von Wolfrathsplatz, Restaurants und auch für die Freizeitgestaltung - Roter Berg.

Dieser Altbau erscheint in einer gegliederten Fassade! Mit ein bisschen Geschick und minimalen Aufwand können Sie hier ein Schmuckstück zaubern.

**Die Besonderheit ist - Tageslicht von allen Seiten!**

**Raumaufteilung:**

- großzügiges Vorzimmer mit Ausgang auf kleinen Balkon und Blick ins Grüne

- Küche mit angrenzendem Essbereich

- großzügige 3 Zimmer - 1 davon mit Erker

- Bad mit Fenster

- WC mit Fenster

- Lift

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Gasetagenheizung

Regina Degen freut sich über Ihre Kontaktaufnahme unter regina.degen@wisionhome.at oder 0676 391 91 07

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap