

## 3-Zimmer-Whg. mit Loggia vis-a-vis Türkenschanzpark



**Objektnummer: 1619/100042**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



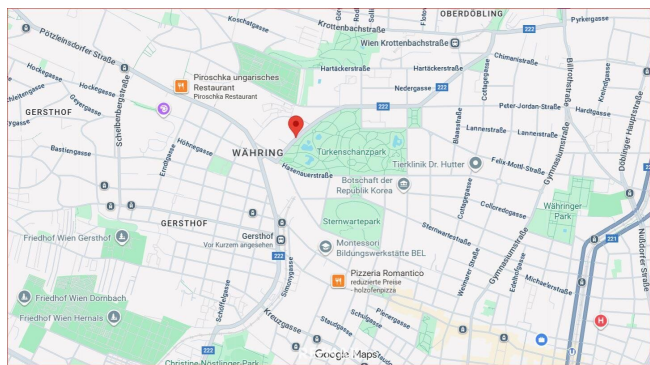
**Alice Prat (Team Hubert Koller)**

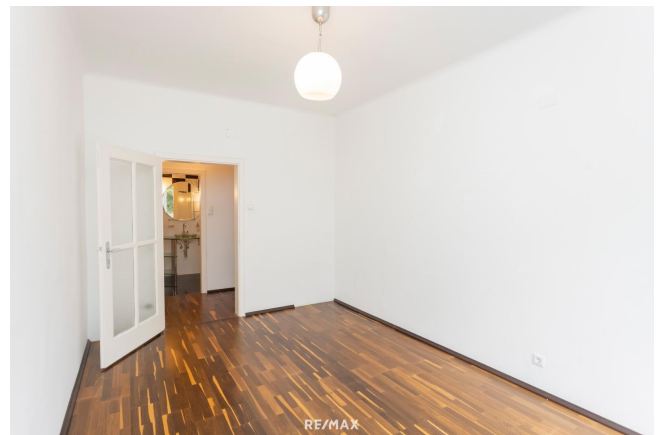
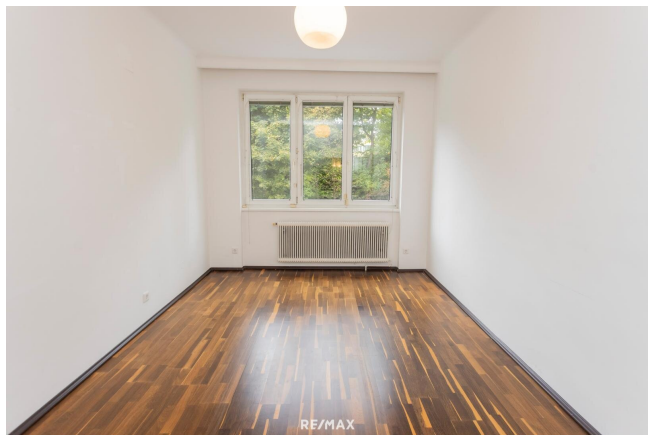
RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

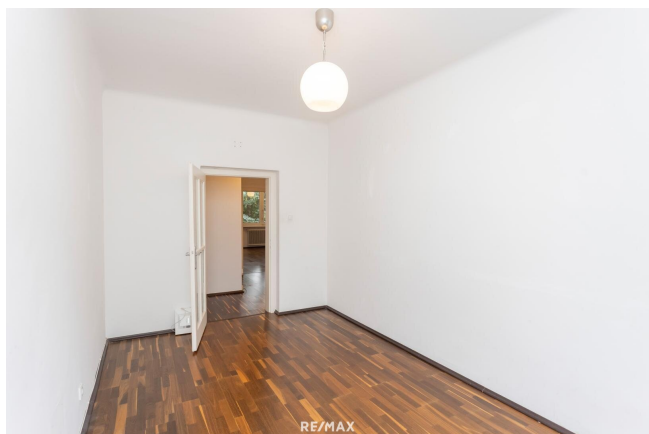
T +43 1 470 25 00  
H +43 664 851 58 71



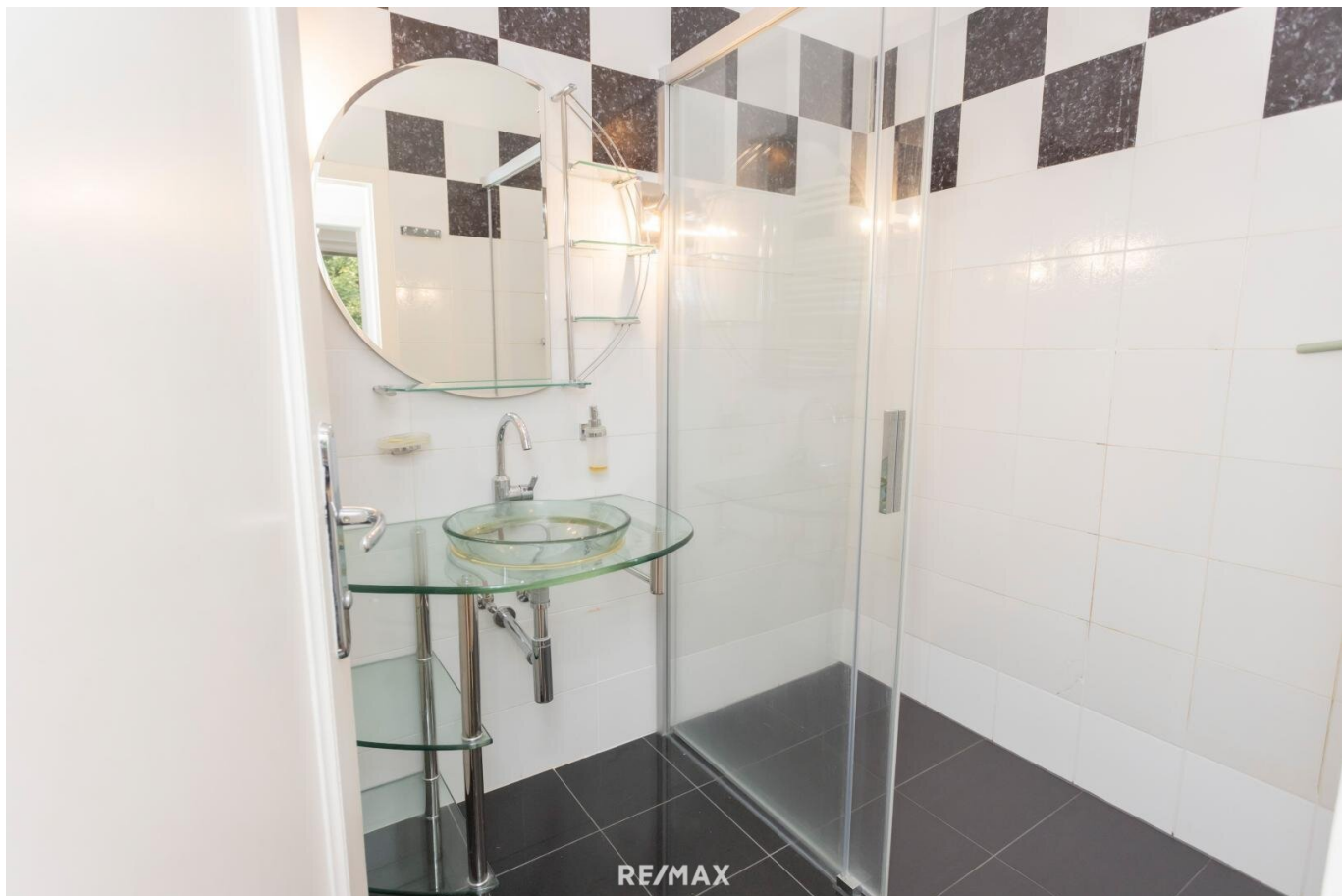


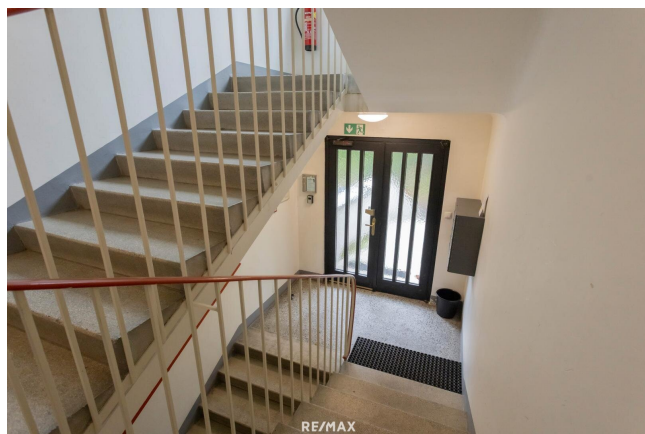


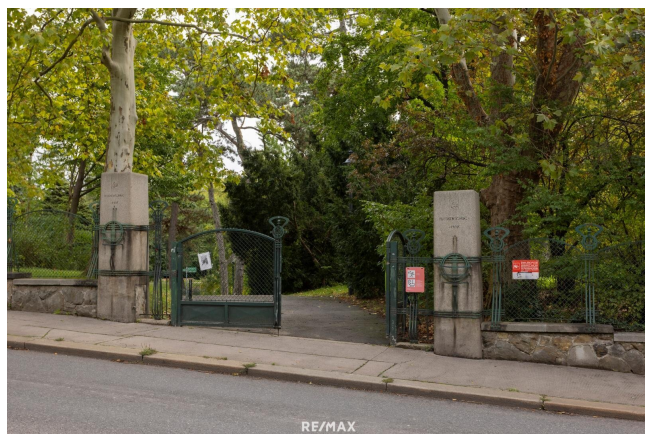
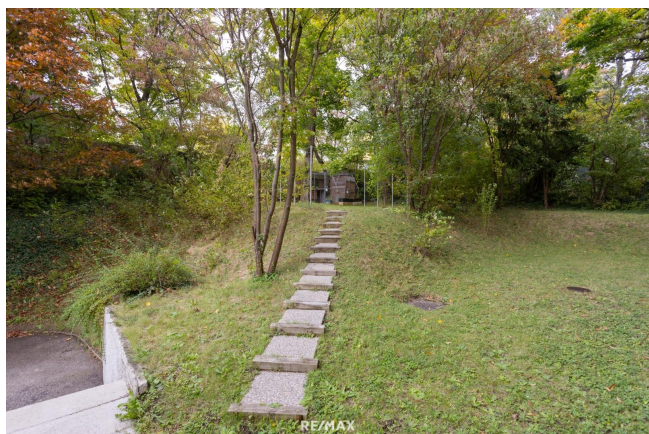








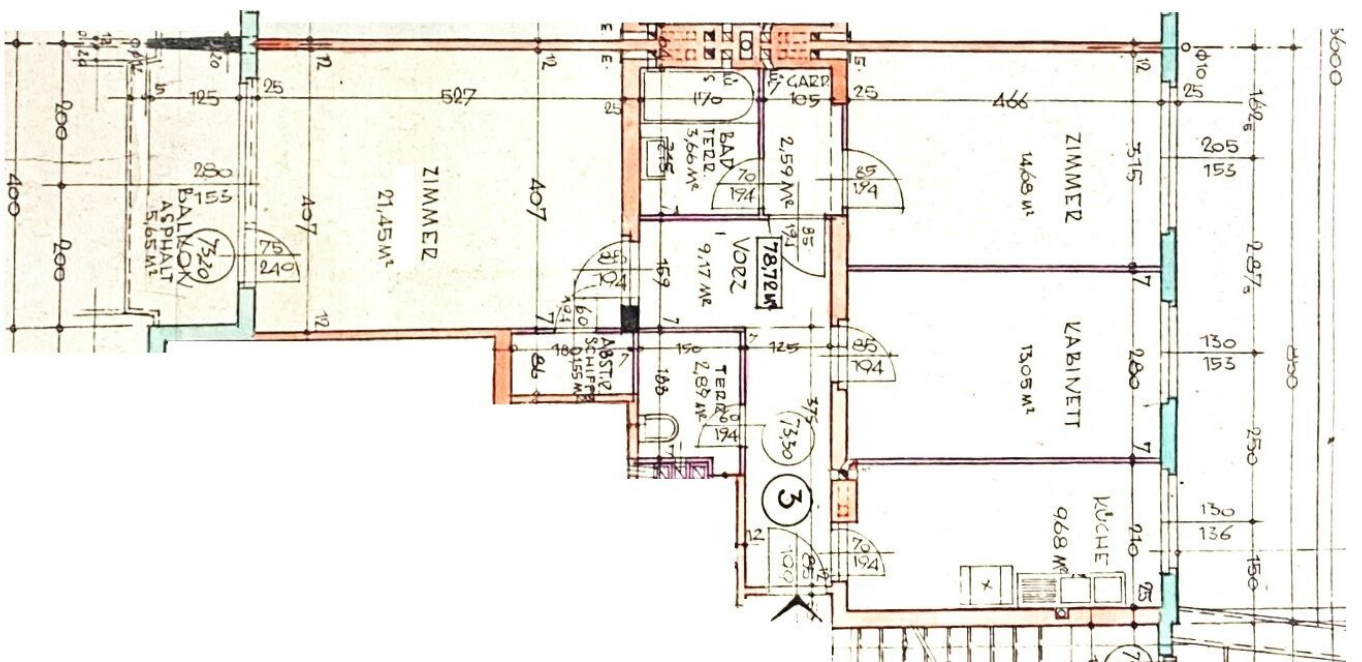












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung mit Freifläche direkt beim Türkenschanzpark.

Die Wohnung hat eine Fläche von ca. 82 m<sup>2</sup> inkl. ca. 3 m<sup>2</sup> Loggia; die Freifläche hat in Summe ca. 6 m<sup>2</sup>.

Aus dem zentralen Vorraum gelangen Sie in

- zwei hofseitige Zimmer mit Nord-West-Ausrichtung,
- die hofseitige Küche mit Fenster,
- das parkseitige, süd-ost-seitig ausgerichtete Wohnzimmer mit Loggia/Balkon mit Blickrichtung Türkenschanzpark,
- das kürzlich sanierte Bad und
- das separate WC.

Ein Abstellraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Im Hof gibt es einige KFZ-Stellplätze, die nicht fix zugeordnet sind, sondern gemeinschaftlich genutzt werden.

### Highlights

- Türkenschanzpark direkt gegenüber
- Gersthofer Platz / S-Bahn Gersthofer wenige Gehminuten entfernt

- beste Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, div. Lokalen und Restaurants dank Gersthofer Straße und Währinger Einkaufsstraße

öffentliche Anbindung:

gute öffentliche Anbindung durch S-Bahn Gersthof, Straßenbahnlinie 41 (Richtung U6 bzw. Schottentor/U2) sowie 10A

Monatliche Kosten

Betriebskosten EUR 195,70

Lift-Betriebskosten EUR 38,96

Reparatur-Rücklage EUR 92,68

Monatsvorschreibung (inkl. Manip.-Geb.): EUR 328,99

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap