

## **Helle 2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Einbauküche – leer & sofort verfügbar**



**Objektnummer: 1945/2147**

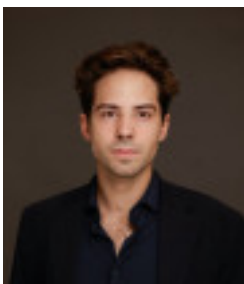
**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,25 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>	<b>C</b> 80,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.586,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,81 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	98,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Schneider**

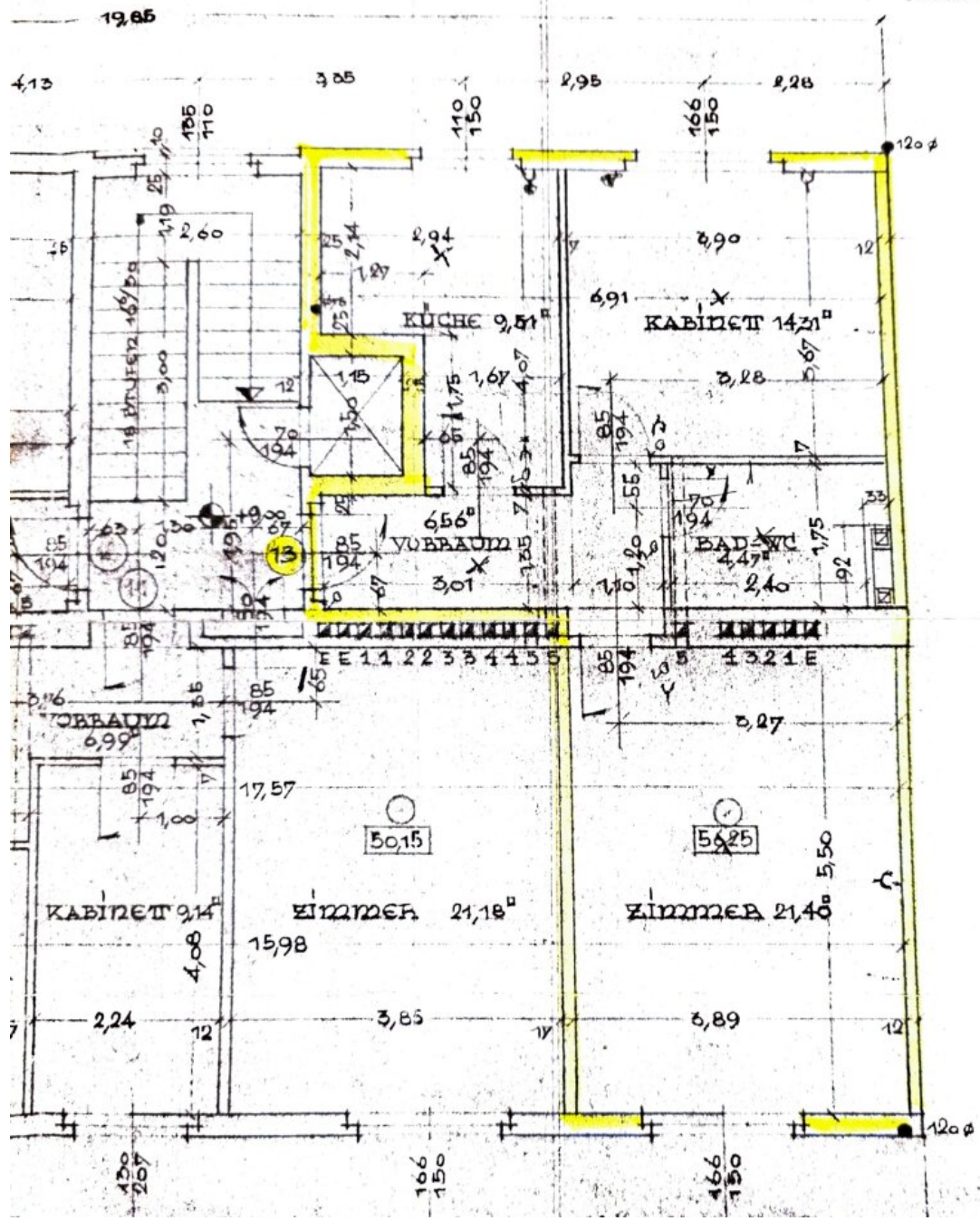
Hyatt Immobilien GmbH











# Objektbeschreibung

## OBJEKTbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle und großzügig wirkende 2,5-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Altbau.

Die Wohnung wird leer übergeben, ausgenommen die vorhandene Einbauküche, und bietet damit die ideale Basis für individuelles Wohnen oder eine sofortige Vermietung.

Durch die leeren, hellen Räume, die angenehme Raumhöhe und den klaren Grundriss entsteht ein freundliches, modernes Wohngefühl.

Auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind alle Räume sinnvoll geschnitten und vielseitig nutzbar.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand, ist sofort beziehbar und erfordert keine verpflichtenden Investitionen.

## RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Separate Küche mit Einbauküche
- Großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett (ideal als Homeoffice, Gäste- oder Ankleidezimmer)
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

## AUSSTATTUNG & DETAILS

- Wohnung leer übergeben (außer Küche)
- Einbauküche vorhanden

- Helle, freundliche Räume
- Altbau mit angenehmer Raumhöhe
- Parkett- und Fliesenböden
- Etagenheizung
- Personenaufzug im Haus
- Gepflegtes Wohnhaus
- Ruhige Wohnatmosphäre

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 <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m



Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap