

**Helle 3-Zimmer Neubau-Wohnung, bestens angebunden**



**Objektnummer: 19267**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,32 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	82,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 141,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,89 €
<b>Heizkosten:</b>	86,14 €
<b>USt.:</b>	33,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



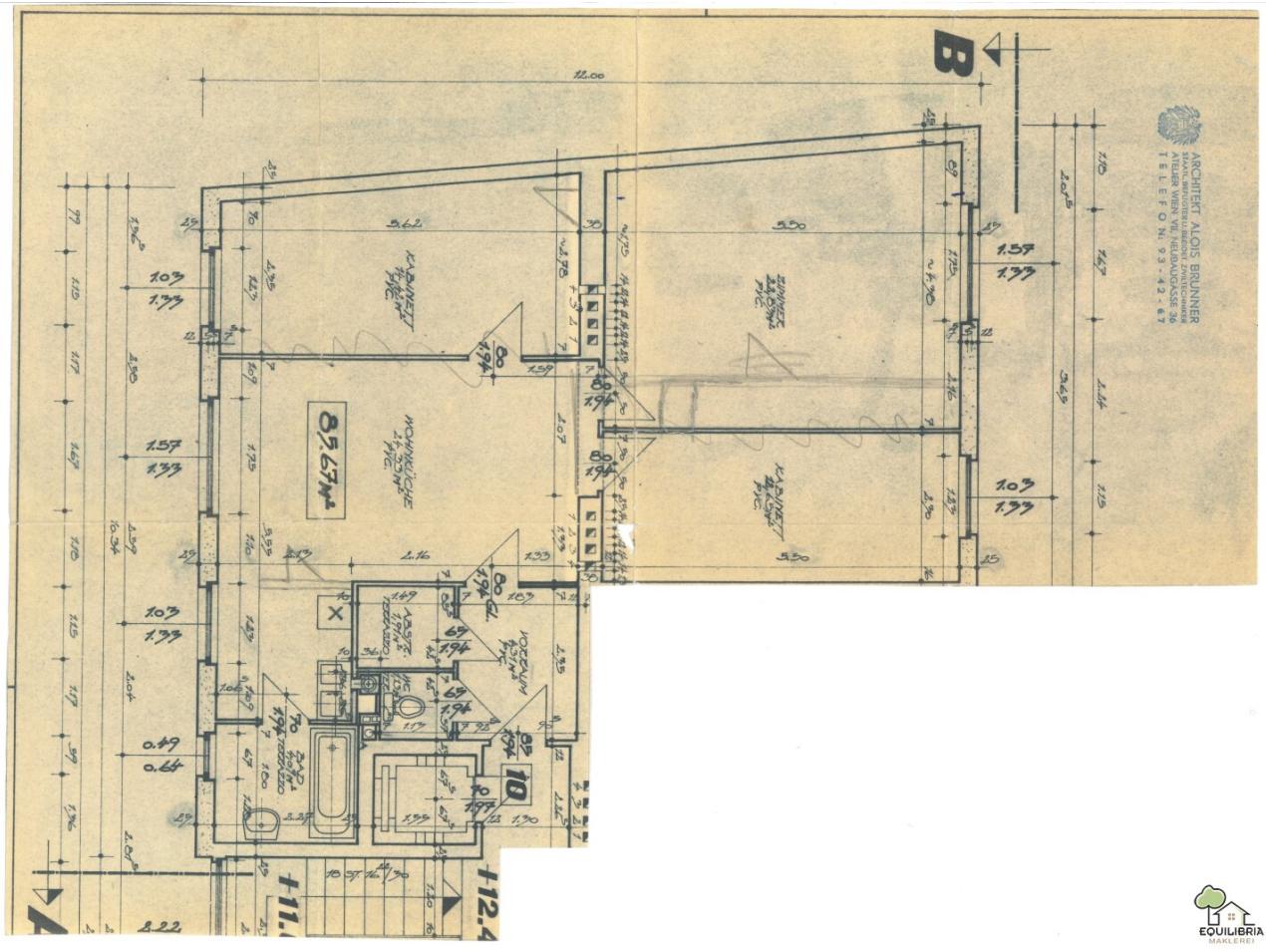
**Christoph Krenn**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien









# Objektbeschreibung

**Welch einmalige Gelegenheit! Ideale Aufteilung als WG, Paar- oder Familienwohnung, attraktive Vermietbarkeit**

## HAUS & WOHNUNG:

Das Gebäude liegt in der Klährgasse, direkt neben dem Migazziplatz und somit in einer ruhigen Seitengasse von Längenfeldgasse und Niederhofstraße.

Die Wohnung mit einer Fläche von **ca. 83 m<sup>2</sup>** liegt im **sehr hellen 4.OG**, der **bequem mit dem Aufzug erreicht werden kann**. Sie verfügt über folgende Räume:

- Vorraum
- WC
- Abstellraum
- Küche
- Großes Wohnzimmer
- 2 weitere, getrennt begehbar und hofseitige Schlafzimmer
- modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- großes Kellerabteil

Im **beigefügten Plan** können Sie sich selbst von der tollen Raumaufteilung überzeugen!

Die Lage überzeugt durch eine tolle öffentliche Erreichbarkeit, **U4 + U6 sind in weniger als 5**

Minuten zu Fuß erreichbar, zahlreiche Buslinien sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

## PREISINFORMATION

Der Kaufpreis beträgt nur **339.000 €** Die Wohnung ist ab sofort verfügbar!

## INTERESSE?

Um Ihnen die erforderlichen Konsumentenschutzbestimmungen vorweg senden zu können, ersuchen wir um **Anfrage direkt über die Immobilienplattform** Ihrer Wahl unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse! **Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Christoph Krenn, MA per E-Mail unter christoph.krenn@equilibria.at zur Verfügung.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

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

### Verkehr

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

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap