

**Neubau mit Top-Grundriss | Ruhig & citynah bei
Schmelz/Lugner City**



Objektnummer: 1575/960

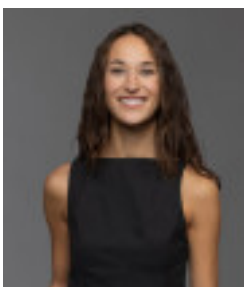
Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,61 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	98,60 €
USt.:	9,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien



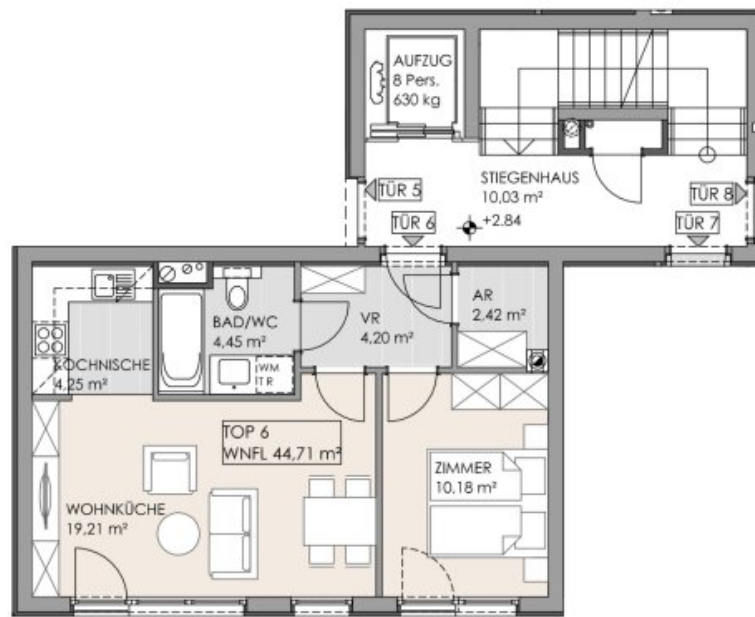






EIGENTUMSWOHNUNG

HAYMERLEGASSE 5, 1160 WIEN



HAYMERLEGASSE

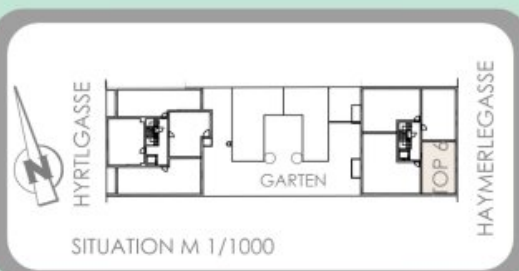


TOP 6

1. STOCK

WNFL
44,71 m²

WOHNKÜCHE	19,21 m ²
KOCHNISCHE	4,25 m ²
ZIMMER	10,18 m ²
VORRAUM	4,20 m ²
ABSTELLRAUM	2,42 m ²
BAD/WC	4,45 m ²



SITUATION M 1/1000

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

Objektbeschreibung

In einem sehr gepflegten Neubau mit 41 Einheiten aus den Jahren 2008/2009 steht diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung zum Verkauf.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur **Eigennutzung** als auch hervorragend als **Anlageobjekte (freier Mietzins)**. Das Gebäude befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse** und überzeugt dennoch durch eine verkehrsgünstige Lage.

Darüber hinaus bietet das Haus **zahlreiche Annehmlichkeiten**:

- Personenlift im Haus
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Voll ausgestattete Küchen mit AEG-Geräten
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- Kellerabteile
- Tiefgarage mit Hebebühnen-Stellplätzen – optional (€ 7.000)
- Postempfangsboxen

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse**, dennoch in äußerst zentraler Lage – nur **ca. 700 Meter von der Lugner City** und der **U6-Station Burggasse-Stadthalle** entfernt. In der Lugner City finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein Fitnessstudio, ein Cineplexx-Kino und vieles mehr. Ebenfalls in **fußläufiger Entfernung** befindet sich die **Schmelz** mit dem **Institut für Sport- und Bewegungswissenschaft**.

Die U6-Station Burggasse-Stadthalle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine direkte Verbindung zum Westbahnhof, wo auch die U3 verkehrt. Zudem halten die Buslinie 48A und die Straßenbahnlinie 9 nahezu direkt vor der Haustür.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- U-Bahn: U6 Burggasse-Stadthalle
- Straßenbahnlinien: 9 vor der Tür, 46
- Buslinien: 10A, 48A

Einkaufsmöglichkeiten

In unmittelbarer Umgebung stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung:

- **Lugner City:** Ein vielseitiges Einkaufs- und Freizeitzentrum mit Kino, Fitnessstudio und Gastronomie
- **Supermärkte:** Billa, Hofer und Spar – alle bequem zu Fuß erreichbar

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap