Urban & entspannt - teilsaniert - Westlage - perfekte Infrastruktur - Pärchenhit



Objektnummer: 8351

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Wohnfläche:	55,90 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,73
Kaufpreis:	162.000,00 €
Betriebskosten:	156,80 €
USt.:	15,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

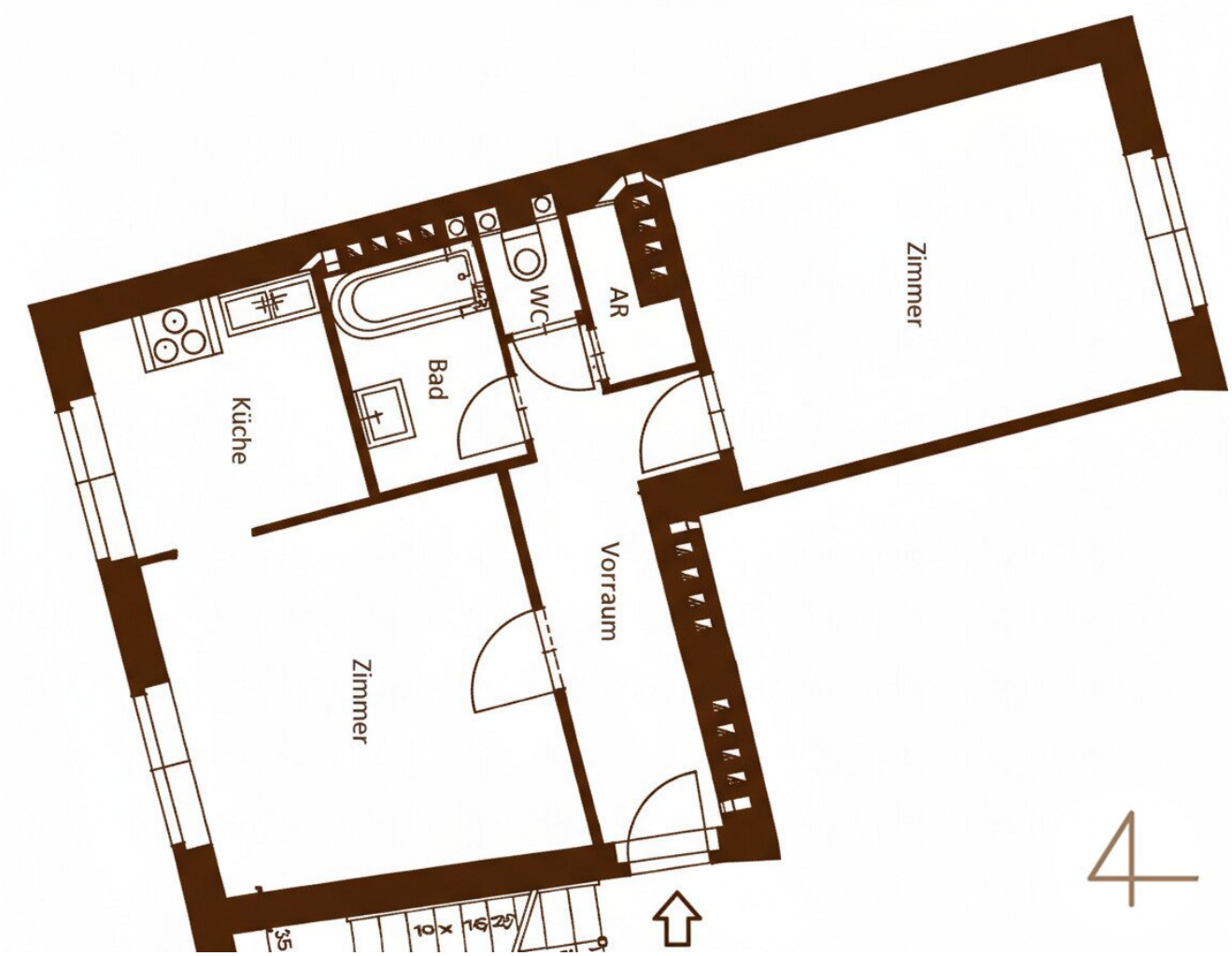


Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Zimmer
AR
WC
Bad
Küche
Vorraum
Zimmer
4


4


4


4

Objektbeschreibung

Unweit des **Kongressparks** und in angenehmer Ruhelage entfaltet sich diese **teilsanierte 2-Zimmer-Wohnung** mit rund **55,9 m² Wohnfläche** als ideales Zuhause. Im **4. Stock** gelegen und **westlich ausgerichtet**, überzeugt sie durch helle Räume und eine solide Grundrissstruktur. Die Nähe zur **Schnellbahn Hernals** sowie zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien garantiert eine rasche Anbindung an die Wiener Innenstadt. Eine Wohnung die urbanen Komfort, gute Infrastruktur und weiteres Gestaltungspotenzial harmonisch vereint.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche: ca. **55,90 m²**
- **2 großzügige Zimmer**
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum
- **teilsaniert** - ideale Basis für individuelle Akzente
- **westliche Ausrichtung**
- absolute Ruhelage

Lage

Urbanes Leben trifft auf entspannte Grünräume der nahegelegene **Kongresspark** lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete

Nahversorgung mit Supermärkten, Cafés, Restaurants und Geschäften des täglichen Bedarfs. Durch die **Schnellbahn Hernals** sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien erreichen Sie das Stadtzentrum und die Hotspots Wiens in kurzer Zeit. Eine Lage, die Lebensqualität und Alltagstauglichkeit ideal verbindet.

öffentliche Verkehrsanbindungen

290m zur Straßenbahnlinien 2 - “Römergasse”

500m zum Autobus 10A - “Albrechtskreithgasse“

650m zur Straßenbahnlinien 42, 43 - “Wien Hernals”

700m zur Schnellbahn S45 - “Wien Hernals”

750m zur Straßenbahnlinien 44 - “Weinheimergasse”

Buslinien 10A, 44A

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten	€ 110,07
Reparaturrücklagen	€ 115,00
Verwaltungskosten	€ 46,73

_____

monatl. Gesamt € 271,80 inkl. Ust.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.