

**Helle 4-Zimmer-Wohnung mit idealem Grundriss – perfekt
für Familien, WGs oder Anleger**



Objektnummer: 2002/48

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Nutzfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	B 42,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	170,61 €
Heizkosten:	42,11 €
USt.:	23,81 €
Provisionsangabe:	

12.924,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



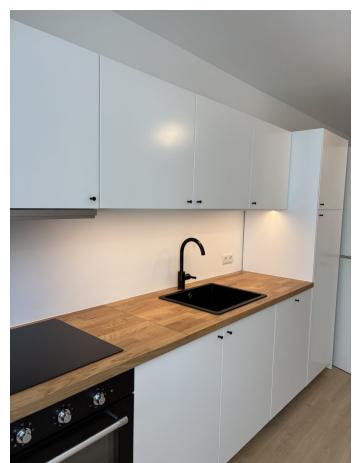
Daniel Holzer

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12
1070 Wien

T +43 660 6062313

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

ermin zur



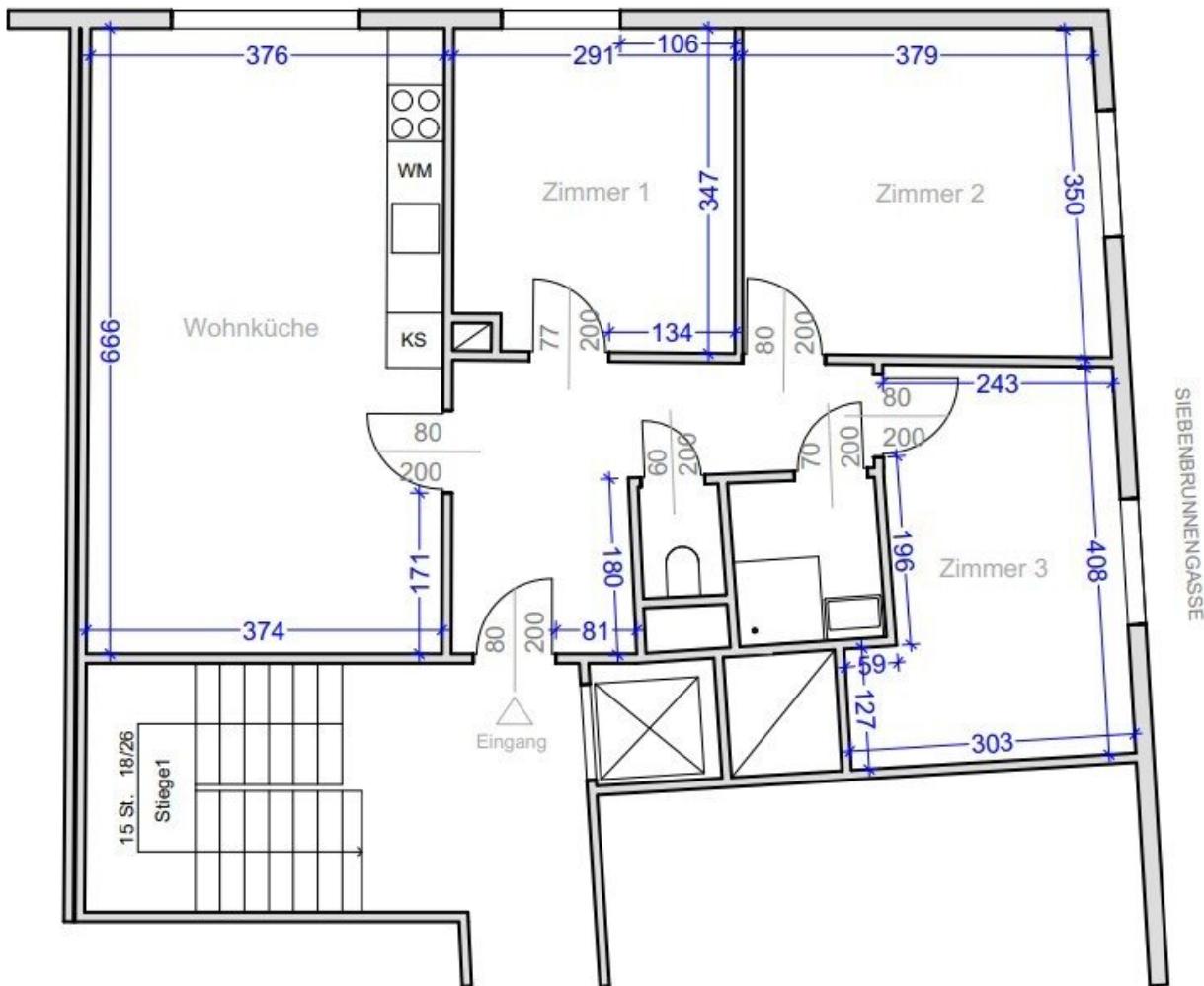






MASSE IN CM

JOHANNAGASSE



Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Wohnung präsentiert sich als moderner Erstbezug und überzeugt durch einen besonders effizienten und gut durchdachten Grundriss. Die ca. 73 m² große Wohnung bietet drei nahezu gleich große Schlafzimmer mit Größen zwischen ca. 11 m² und 13 m² sowie ein separates Wohnzimmer mit integrierter Küche und eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch Wohngemeinschaften.

Alle Zimmer sind getrennt begehbar und schaffen dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität in der Nutzung. Die hochwertige Einbauküche ist vollständig mit modernen Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Durch die Lage im 3. Liftstock ist die Wohnung besonders hell und freundlich. Das Badezimmer und das WC sind separat ausgeführt und ebenfalls über den zentralen Vorräum zugänglich.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, thermisch sanierten Neubauwohnhaus, was gemeinsam mit der Beheizung über eine Hauszentralheizung zu dauerhaft niedrigen Heizkosten beiträgt. Die Lage in der Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Gastronomie und öffentlicher Anbindung in unmittelbarer Umgebung sowie eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Bei Interesse senden wir Ihnen gerne weitere Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap