

**SMART LIVING MIT FREIFLÄCHE: 2-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon - 3.Stock OHNE Lift**



**Objektnummer: 17250**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	47,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 92,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,61
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,47 €
<b>USt.:</b>	14,38 €

## Ihr Ansprechpartner

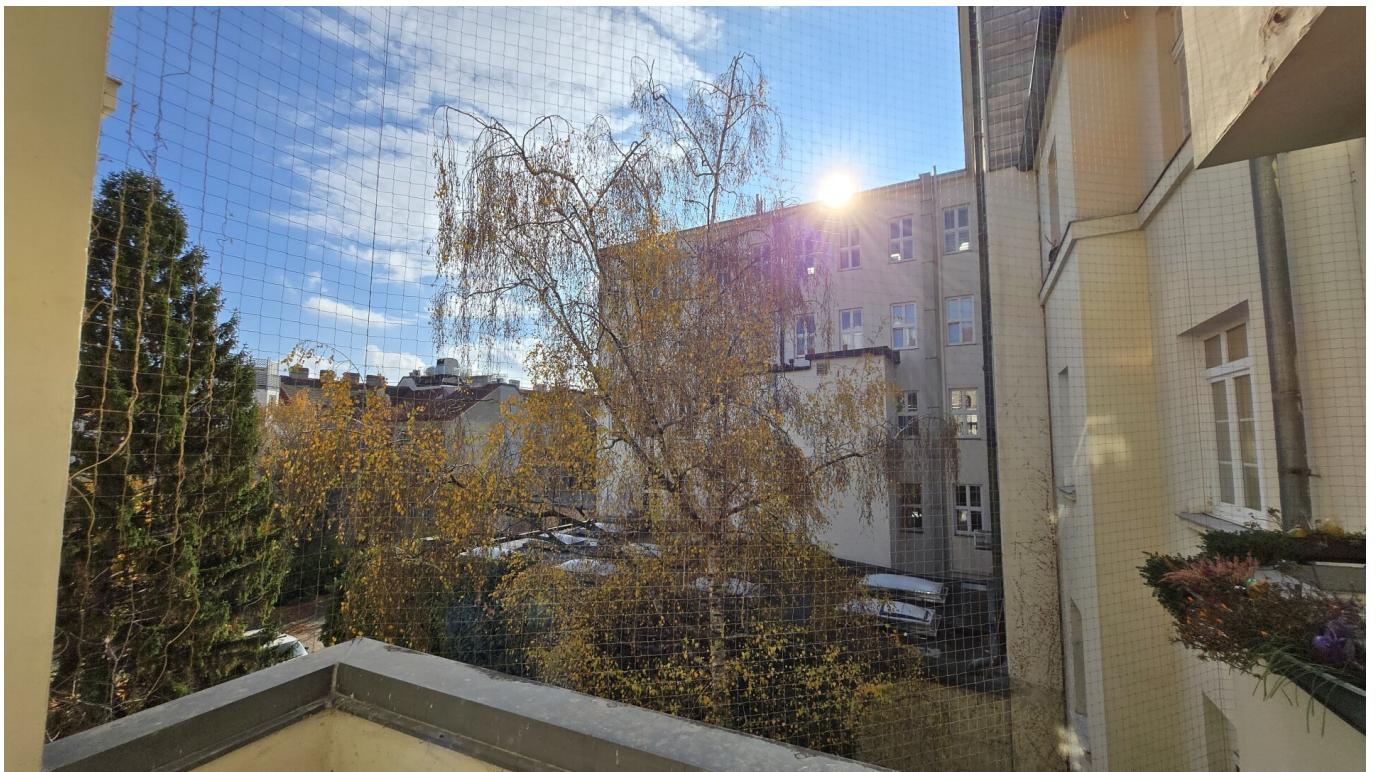


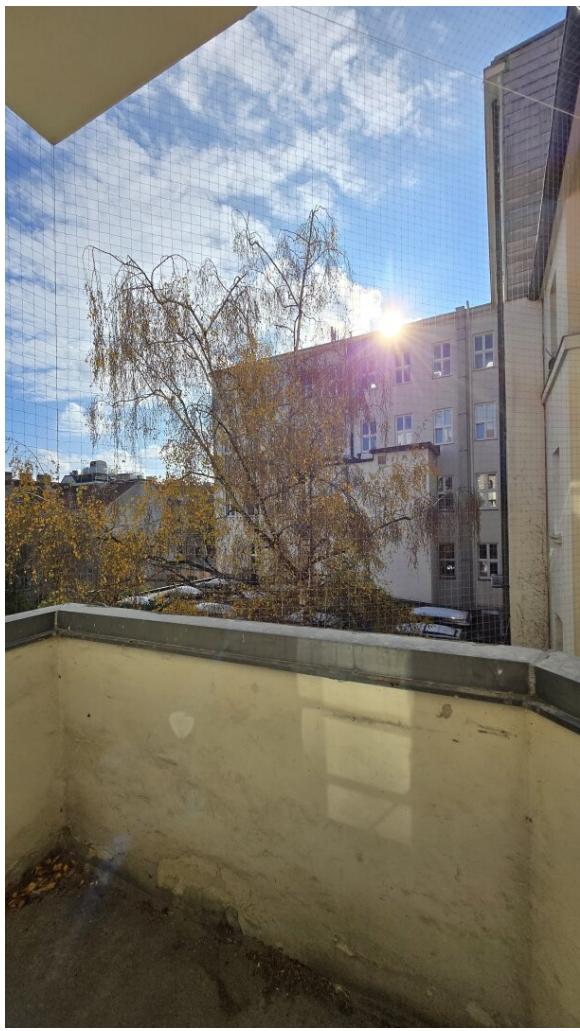
**Stefan Luschnig**

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuserberggasse 75  
1140 Wien Wien

T +43 676 554 0 884  
H +43 676 554 0 884

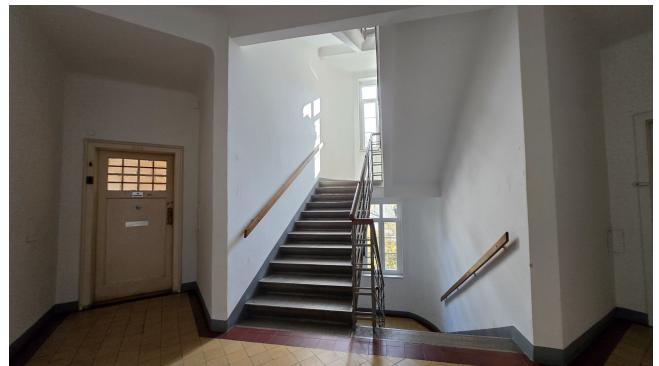
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



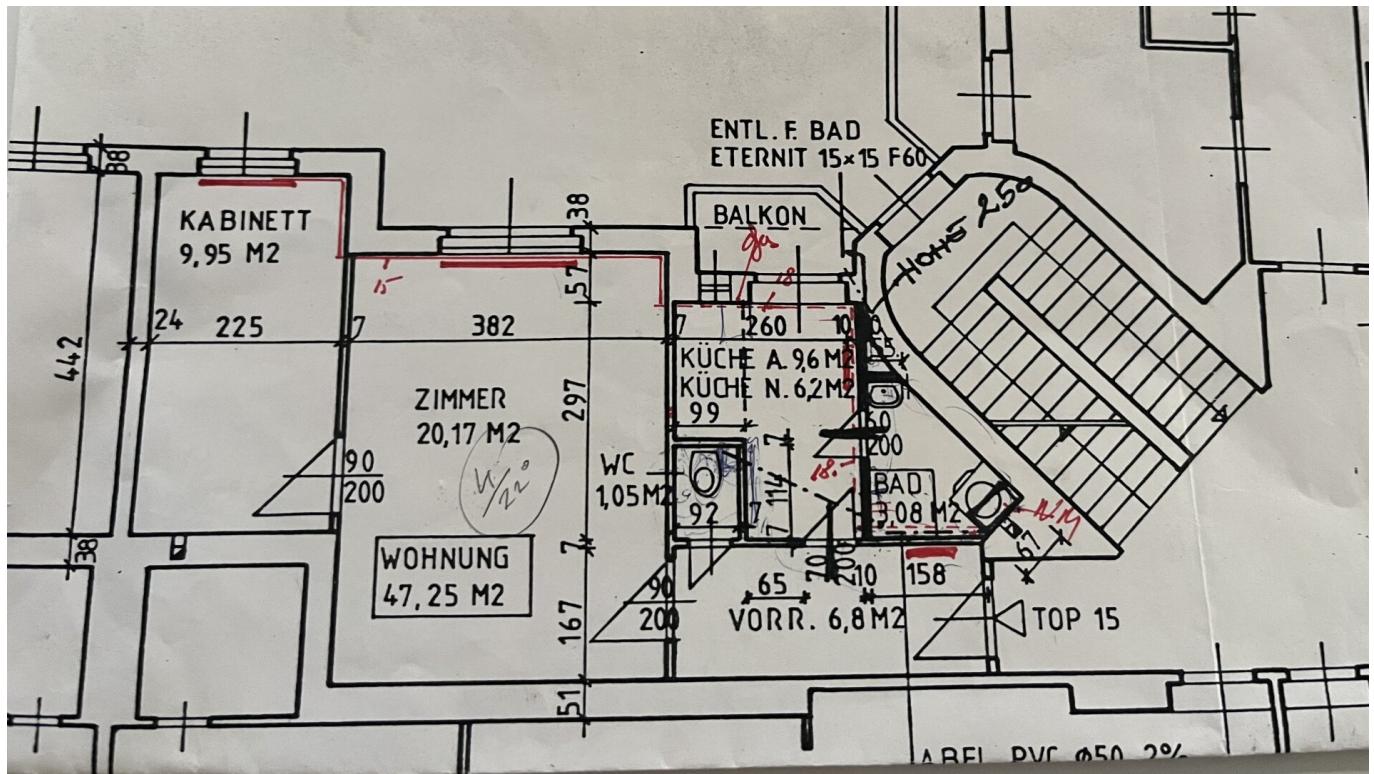












## **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit kleinem Balkon in südlicher Ausrichtung zum Innenhof!

***VERPASSEN SIE NICHT DIESE GELEGENHEIT***

***- FORDERN SIE UNVERBINDLICH WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN AN***

**BITTE BEACHTEN SIE:**

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock OHNE LIFT**, war bis zuletzt bewohnt, jedoch würde ihr eine Renovierung/Sanierung gut tun.

### **Wohnung:**

Diese 2-Zimmer-Wohnung besticht unter anderem durch folgende Merkmale:

- brachbarer Zustand (eine Renovierung/Sanierung wäre sinnvoll)
- kleiner Balkon (von der Küche aus begehbar)
- ruhige und sonnige Ausrichtung der Wohnung zum grünen Innenhof nach Süden
- Badezimmer und WC getrennt
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- 3. Stock OHNE Lift
- Kellerabteil in gutem, brauchbaren Zustand

### **Haus:**

Das Gebäude ist innen und außen in mittlerem Zustand.

Leider steht im Haus KEIN Lift zur Verfügung, die Wohnung befindet sich im 3.Stock.

**Lage:**

Das Objekt befindet sich in der Mariengasse, in der Nähe der Hernalser Hauptstraße.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Straßenbahnenlinien) und Einkaufsmöglichkeiten stehen im Nahbereich zur Verfügung.

**VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE IHREN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN**

**- ICH FREUE MICH AUF IHRE ANFRAGE**

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von diesem Topobjekt zu machen.**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage!**

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

**Stefan Luschnig unter 0676 - 554 0 884 bzw. per Email an [sl@engelreal.at](mailto:sl@engelreal.at)**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

## **Couragepassus:**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap