

**\*\*\*2,5-Zimmer Altbauwohnung mit Loggia & guter  
Anbindung\*\*\***



**Objektnummer: 1994/609**  
**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1900                             |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 53,00 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 63,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 78,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,27                           |
| Kaufpreis:                    | 299.900,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 99,12 €                          |
| USt.:                         | 9,91 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

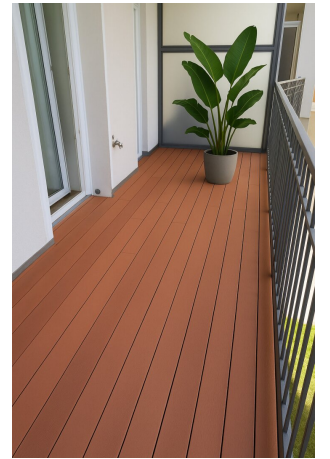
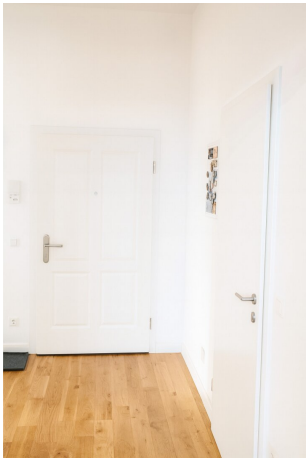
## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien  
Sagedergasse 21A/1/12  
1120 Wien

H +43 67764221188

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

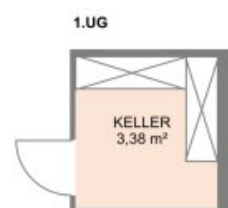
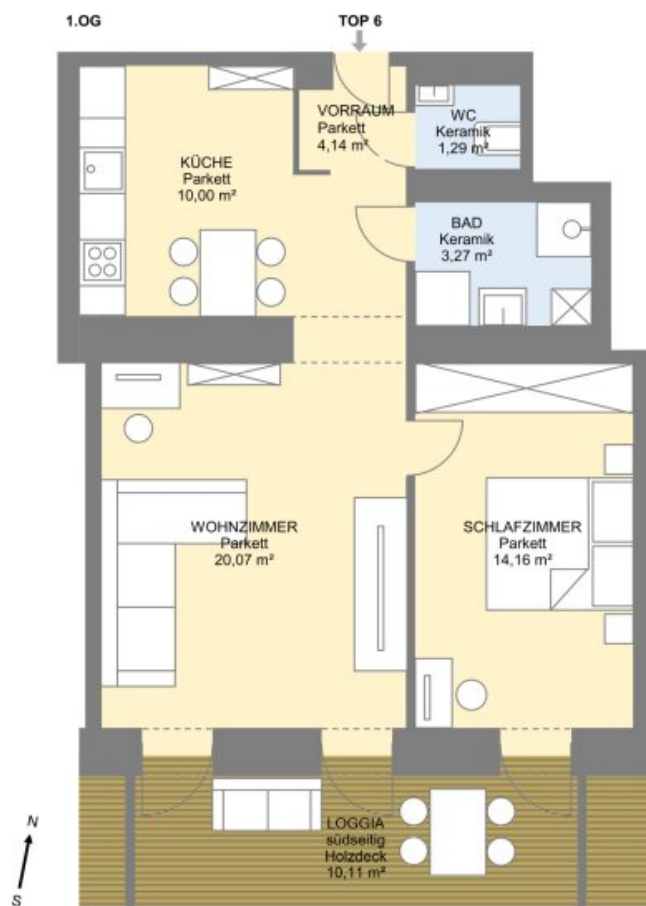












#### Abstellraum

Keller 3,38 m<sup>2</sup>

#### TOP 6

|              | Fläche/m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------------|
| Vorraum      | 4,14                  |
| Küche        | 10,00                 |
| WC           | 1,29                  |
| Bad          | 3,27                  |
| Wohnzimmer   | 20,07                 |
| Schlafzimmer | 14,16                 |
| Loggia       | 10,11                 |

**Nutzfläche 63,04 m<sup>2</sup>**

# Objektbeschreibung

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Separate Küche
- Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- Separates WC
- Loggia

(siehe Grundriss)

## Ausstattung

- Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung
- WM-Anschluss
- Markenküche
- Mehrfach verglaste Fenster

- Modernes Bad im Designflair
- Tischlermöbel
- Uvm.

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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m



U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap