

**\*\*\*2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Innenhoflage\*\*\***



**Objektnummer: 1994/637**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	54,74 €
<b>USt.:</b>	5,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

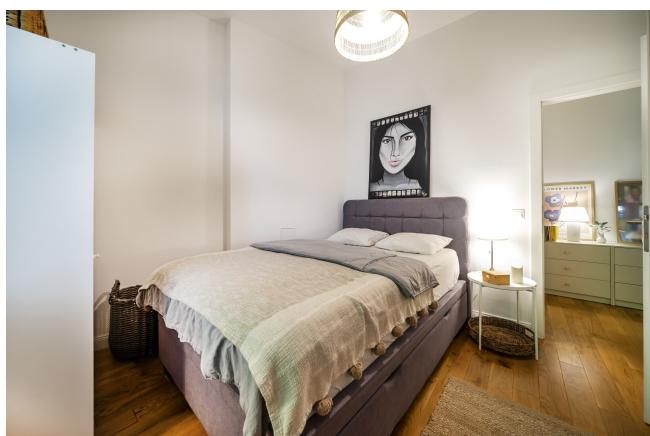
### Sven Mayer

SMI Immobilien  
Sagedergasse 21A/1/12  
1120 Wien

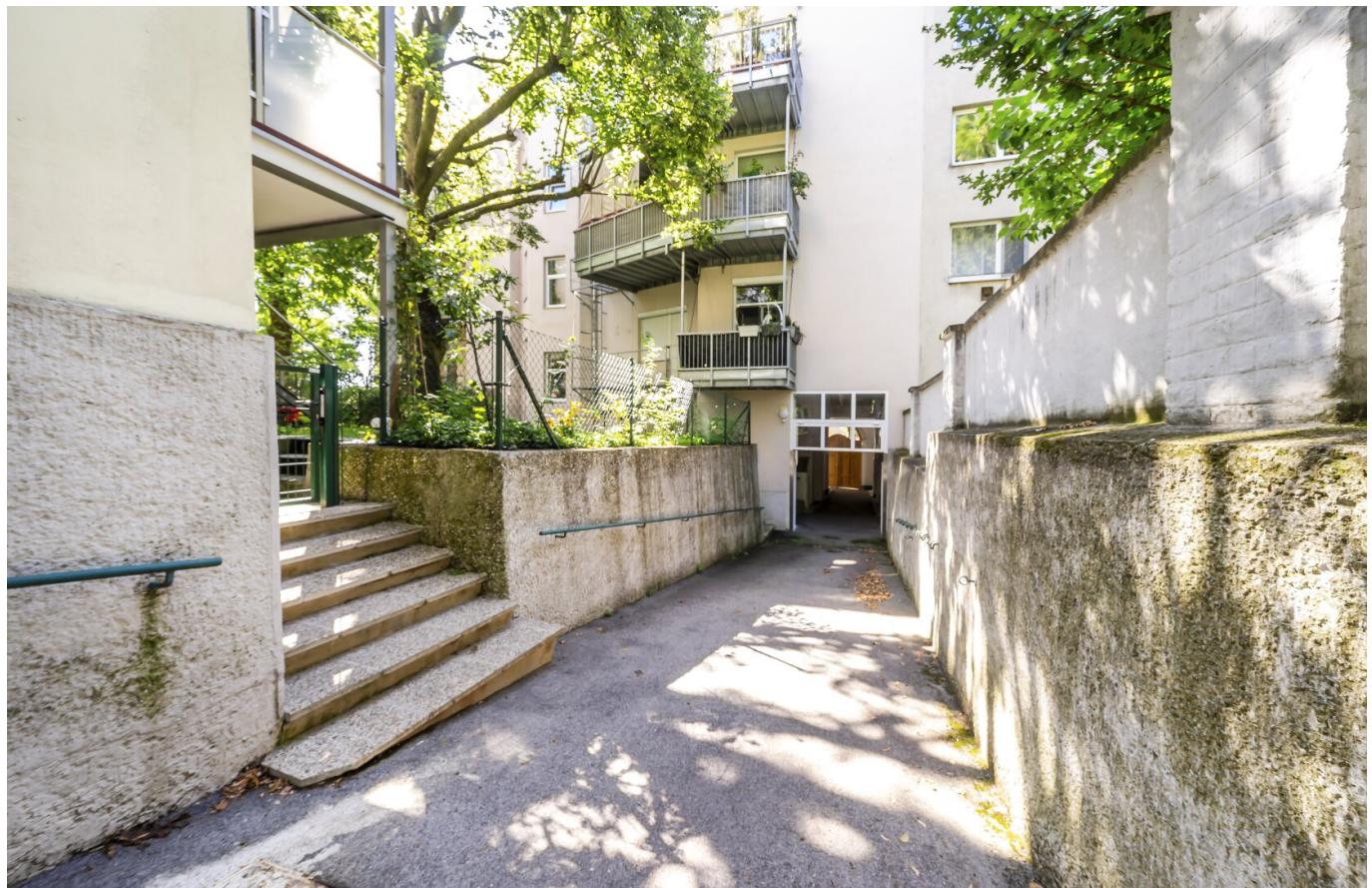
H +43 67764221188

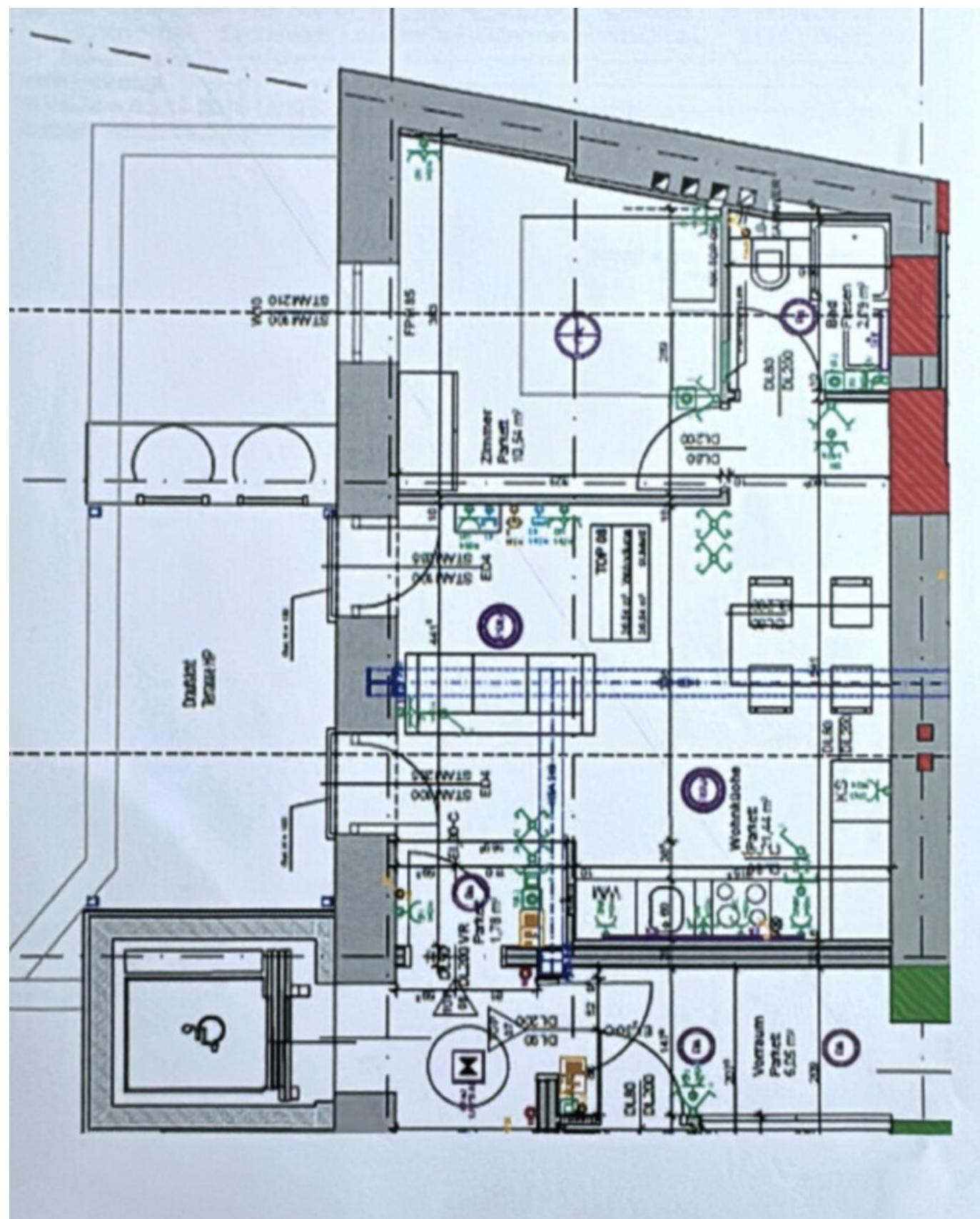
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Schlafzimmer

## Ausstattung

- Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung
- WM-Anschluss
- Waschmaschine
- Markenküche
- Mehrfach verglaste Fenster
- Modernes Bad im Designflair
- Tischlermöbel

- Uvm.

(siehe aktuelle Fotos & Grundriss)

## Ausstattung

Diese Wohnung aus der Jahrhundertwende wurde vor einigen Jahren komplett saniert & auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Der Fußboden ist mit edlem Eichenholz versehen, die Fließen im modernen Stil großflächig verfliesst. Die Heizung bzw. Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Zentralheizung (**KEINE THERME**). Die Kosten belaufen sich auf **ca.55€/Netto/Monat** Eine Markenküche mit Geräten ist installiert. Die Fenster sind mehrfachverglast. Die Wohnung ist teilmöbliert, der Preis für das Mobiliar/Küche ist im Kaufpreis NICHT enthalten und ist separat abzulösen.

## Zustand

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine neuwertige Wohnung in gutem Zustand. Die Küche/Möbel sind nicht Teil des Kaufpreis, & separat nach Rücksprache abzulösen. Die Wohnung ist aktuell noch bewohnt, ein Einzug ebenso nach Absprache möglich.

## Haus

Das Gebäude wurde vor einigen Jahren saniert, ein Lift in dem Zuge eingebaut & das Dach ausgebaut. Ein Fahrradkeller steht den Bewohnern zur Verfügung. Der Wohnung ist ein Kellerabteil (ca.2qm) zugeordnet.

## Lage

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und mehr befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Eine Reihe von Allgemein-und Fachmedizinern ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. In Gehdistanz befinden sich Cafés, Bars & Restaurants.

## Verkehrsanbindung

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Station Waidhausenstraße. Mit der Linie 49 gelangen Sie zum Volkstheater bzw. zur S-Bahn-Station Breitsensee. Mit der Buslinie 47A sind Sie rasch bei der U-Bahn-Station Ober St.Veit(U4), welche sich fußläufig ebenfalls nur ca.10 Minuten entfernt befindet. Mit dem Auto erreichen Sie die Westausfahrt in kürzester Zeit in

Richtung St.Pölten.

U-Bahn: U4 (Ober St Veit)

Bus: 47A

Straßenbahn: Linie 49

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