

## **4-Zimmer-Wohnung mit WG-Eignung nahe Wiener Hauptbahnhof mit Lift & Top-Anbindung**



Wohnküche

**Objektnummer: 95360**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,43
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	259,61 €
<b>Heizkosten:</b>	171,26 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	113,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



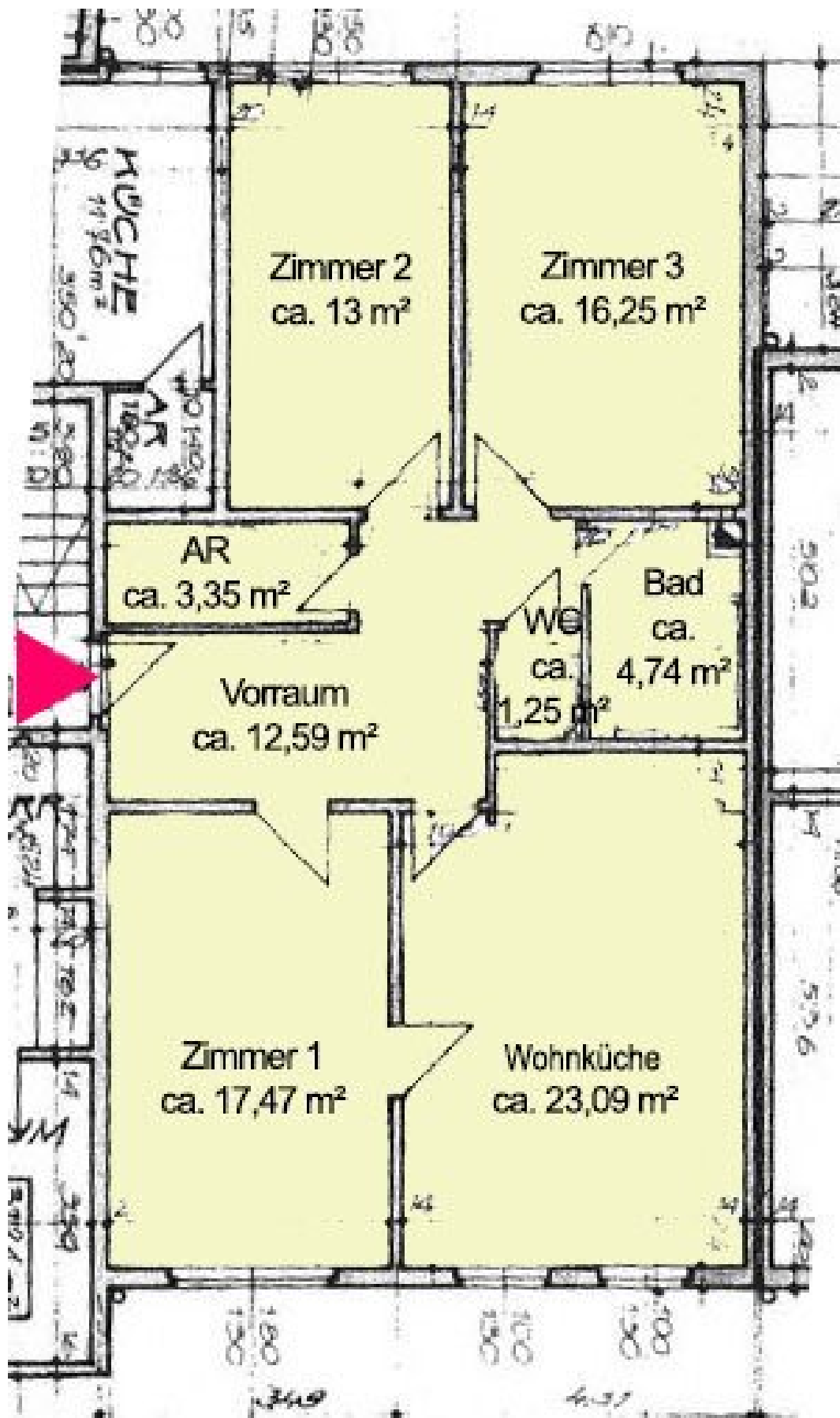
**?Maximilian Cypris**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien









## Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks gelangt eine großzügig geschnittene Eigentumswohnung zum Verkauf. Die ca. 92 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre Raumaufteilung mit zentral begehbaren Zimmern.

Geboten werden eine helle, großzügige Wohnküche mit Einbauküche und Bartheke sowie Platz für einen Esstisch, drei geräumige Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Schlafen, Kinderzimmer, Homeoffice oder WG), ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie ein Abstellraum. Die Wohnung ist somit sowohl für Familien als auch für Anleger und Wohngemeinschaften bestens geeignet. Ein Kellerabteil und ein Fahrradraum im Haus runden das Angebot ab.

Die Lage punktet mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe zum Wiener Hauptbahnhof mit U-, S-Bahn, Straßenbahn und Bus sowie schneller Erreichbarkeit des Flughafens. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und Grünflächen befinden sich in direkter Umgebung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

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

#### Nahversorgung

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

#### Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap