

**\*\* Moderne und helle Wohnung in 1050 Wien\*\***



**Objektnummer: 5953/459**

**Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	71,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,94 €
<b>USt.:</b>	16,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

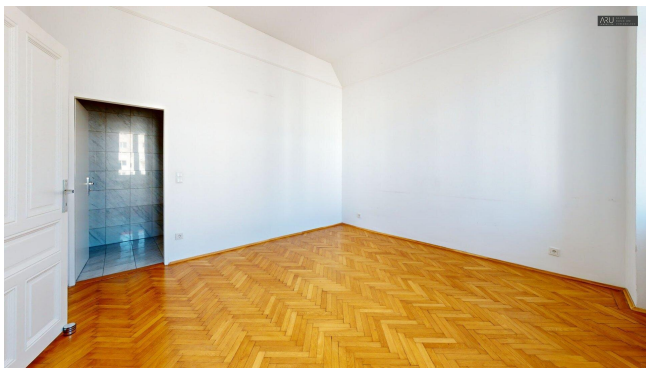


**Lukas Wolf**

ARU Immobilien GmbH  
Kircheggstraße 101  
8291 Burgau

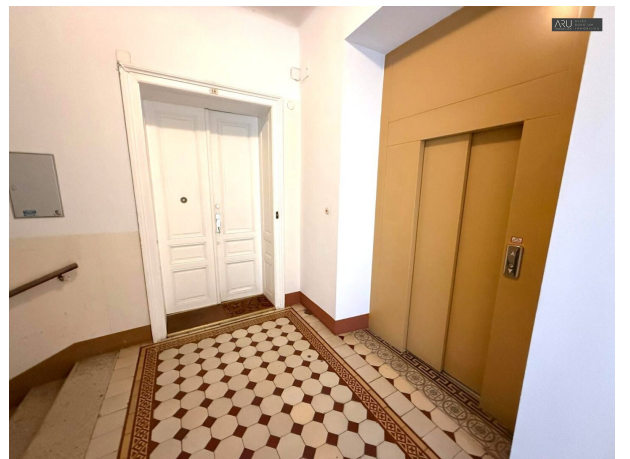
T +43 664 936 62 19















## Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Stock eines schönen Wohnhauses und bietet auf ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes und komfortables Wohngefühl. Die Wohnung überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss und helle, freundliche Räume. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und ist modern gestaltet. Die Toilette ist separat angeordnet, was zusätzlichen Komfort bietet. Für Warmwasser sorgt eine Gas-Kombitherme mit Durchlauferhitzer.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Wohnung mit guter Raumaufteilung in einer sehr gefragten Lage.

**Hier können Sie den 3D-Rundgang beginnen** (*ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein*):

<https://my.matterport.com/show/?m=vpf8AFf3TYo>

**Falls ich Ihr Interesse geweckt habe, dann zögern Sie nicht, mich für eine persönliche Besichtigung zu kontaktieren.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap