

**Ruhige 2-Zimmer-Wohnung im Innenhof – WG-tauglich –  
Nähe U-Bahn & Schönbrunn | 52 m<sup>2</sup> | 1140 Wien**



**Objektnummer: 6566/2438**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	52,03 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	69,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,65
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,29 €
<b>USt.:</b>	9,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Björn Bannert**

PERFEKT IMMO GmbH  
Kreuzgasse 9/3  
2540 Bad Vöslau











KMENTA & PARTNER

| & |



PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**



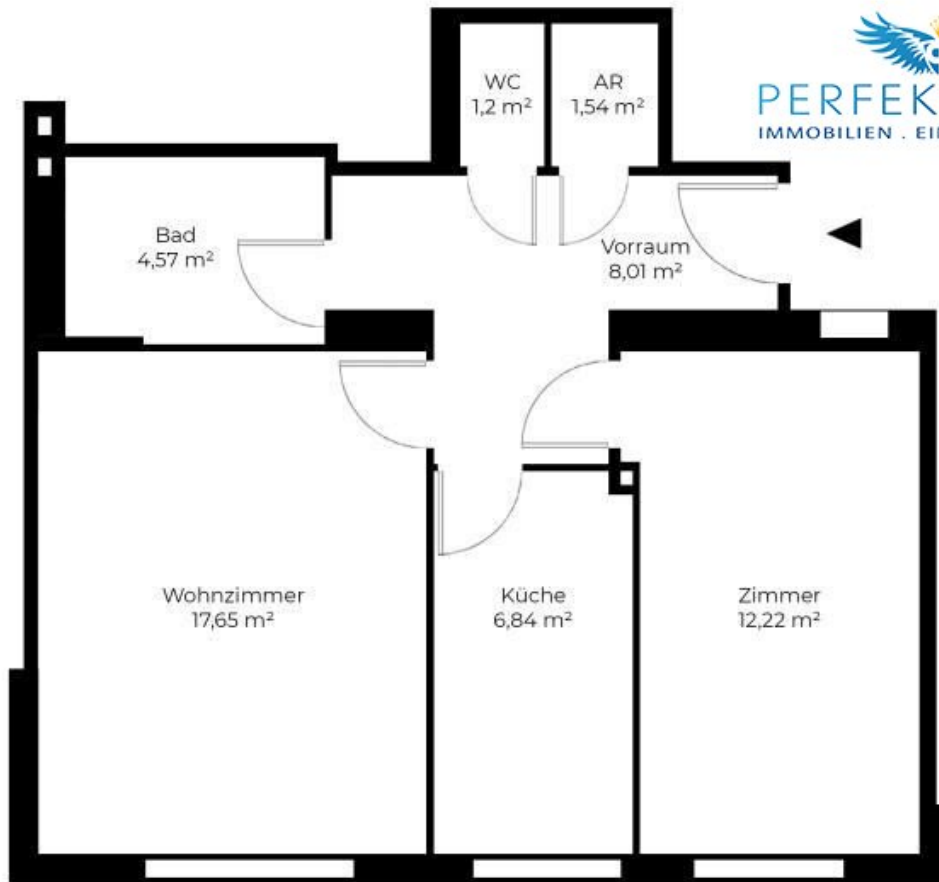
**Björn Bannert**  
+43 664 75125616

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

www.kmenta-immo.at   | & |   www.perfektimmo.at



ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Auf rund **52 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal für **Singles, Paare oder auch als WG**.

Besonders attraktiv ist die **Nähe zu Schloss Schönbrunn** – eines der schönsten Naherholungsgebiete Wiens – sowie die **rasche Erreichbarkeit der U-Bahn**, wodurch die Wiener Innenstadt schnell erreichbar ist.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

Durch die **zwei getrennt begehbaren Zimmer** ist die Wohnung auch **ideal für eine 2er-WG geeignet**.

### Highlights

? Ruhige **Innenhoflage**

? **WG-taugliche 2-Zimmer-Aufteilung**

? **Nur wenige Minuten zu Schloss Schönbrunn und Parkanlagen**

? **Sehr gute U-Bahn-Anbindung**

? Erdgeschoss – einfacher Zugang

? Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur in Gehweite

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap