

**\*\*\*2-Zimmer-Altbauwohnung in Ruhelage mit guter  
Anbindung\*\*\***



**Objektnummer: 1994/794**  
**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1897                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 54,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 54,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 54,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 155,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,94                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 219.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 110,16 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 14,95 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

2% 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
- Küche
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- Separates WC

(siehe Grundriss + aktuelle Fotos)

## Ausstattung

- Eichenparkettboden
- WM-Anschluss
- Markenküche
- Mehrfach verglaste Fenster
- Modernes Bad im Designflair
- 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 <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap