

**Eckterrasse ca. 6,5 m<sup>2</sup>, großes Wohnzimmer, 2  
Schlafzimmer**



**Objektnummer: 960/74837**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	269,41 €
<b>USt.:</b>	26,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



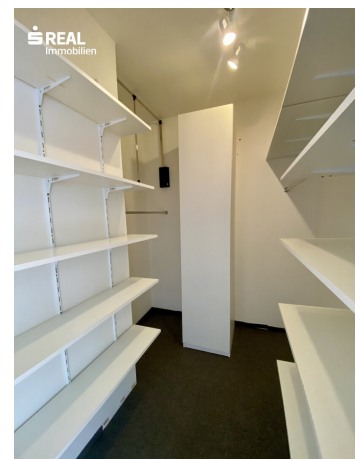
### Thomas Aschauer

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26346  
H +43 664 8388581

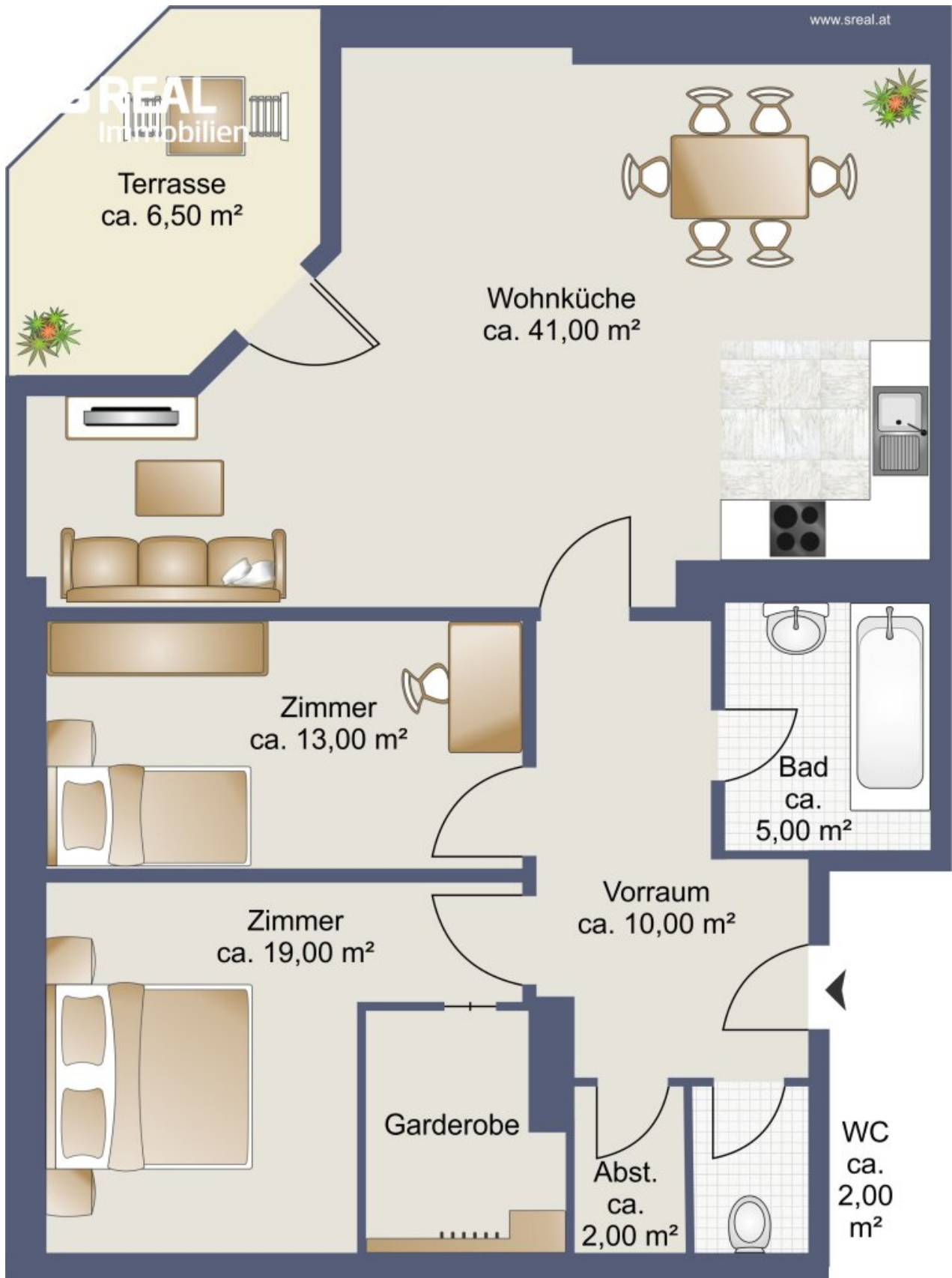
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



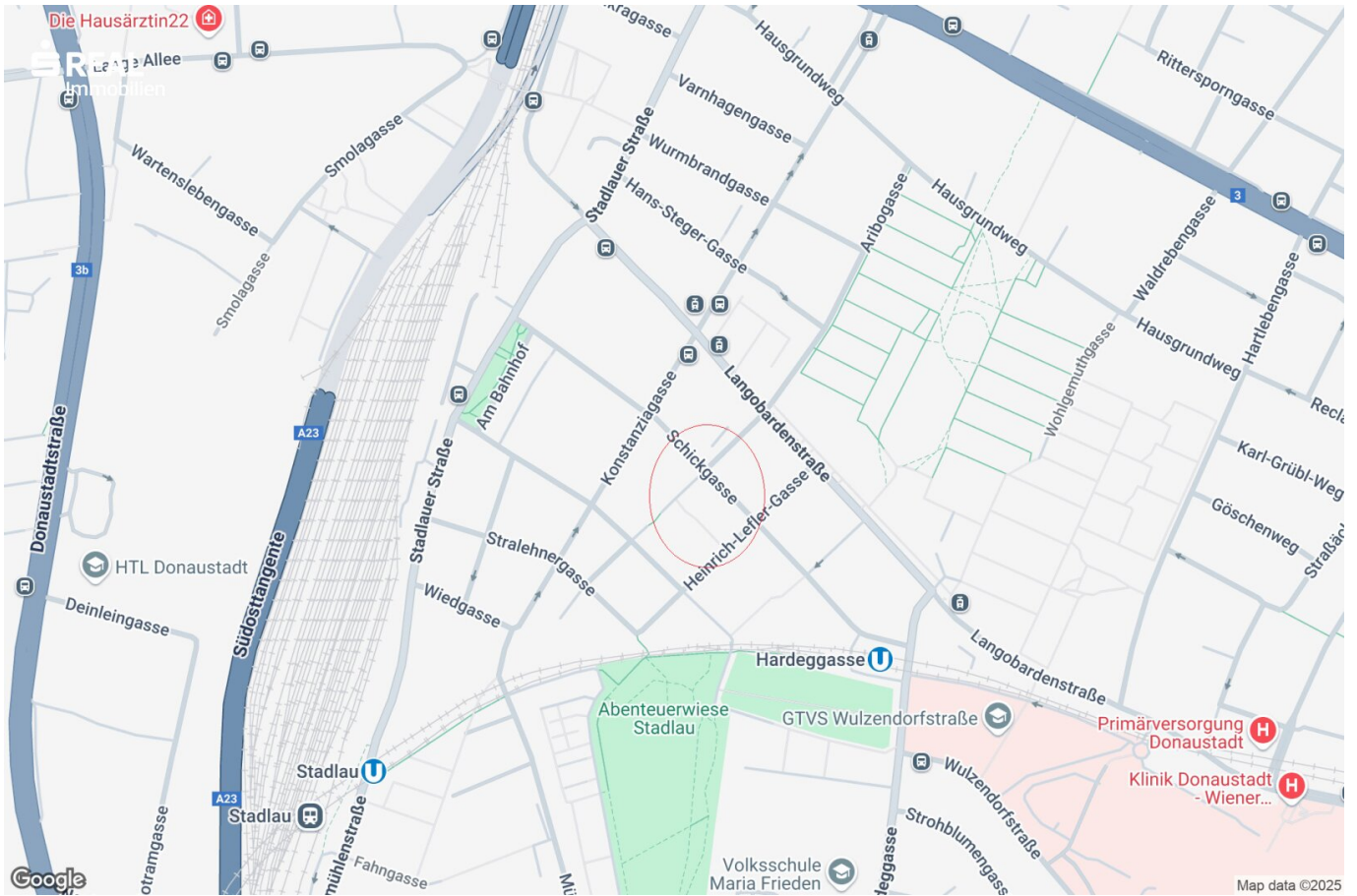








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Die in den letzten Jahren immer gefragtere Wohnlage, bietet eine gute Infrastruktur. U2-Station Hardeggasse und S-Bahn-Station Stadlau liegen in kurzer Gehweite.

In nächster Nähe liegen Supermärkte und Geschäfte. Umliegende Schulen und Kindergärten runden die Wohnlage ab.

Das Haus mit Lift wurde um 1900 errichtet. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ca. 1996 ausgebaut. Der begrünte Innenhof des Hauses verfügt über einen Leseplatz, Müllraum und Abstellplatz für Fahrräder.

Die Wohnung bietet einen sehr guten Grundriss. Böden, Innentüren und Einbauküche sind abgewohnt und müssten vor Bezug erneuert werden. Diese Investitionen sowie Malerarbeiten wurden im angebotenen Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Die gute Raumaufteilung und die nicht einsehbarer Eckterrasse bieten für einen 3 Personenhaushalt einen tollen Wohnraum. Alle Zimmer und Nebenräume sind über das Vorzimmer begehbar. Zur Wohnung ist leider keine Kellerabteile zugeordnet, dadurch ist Stauraum begrenzt.

Heizung und Warmwasser werden mit einer Gastherme versorgt.

Die großen Dachflächenfenster sind mit Außen- und Innenjalousien ausgestattet.

Kurzum, ein gutes Angebot für eine tolle Dachgeschosswohnung welche nach eigenen Wünschen ausgestattet werden kann.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

### 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 <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.