

## **Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Parkblick in 1070**



**Objektnummer: 3864/34**

**Eine Immobilie von RE/MAX Direkt**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1871
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,51 €
<b>USt.:</b>	6,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



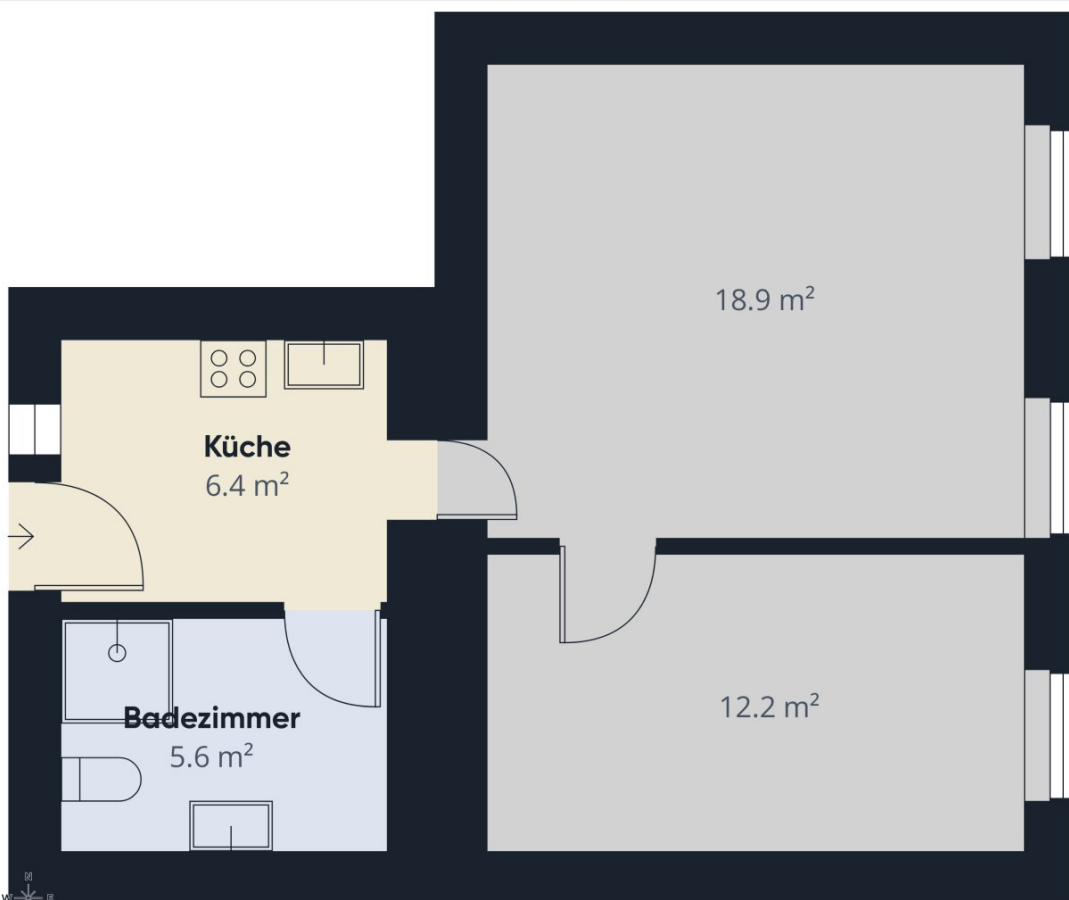
**Fabian Ganglbauer**

RE/MAX Direkt  
Lerchenfelder Straße 95-97  
1070 Wien









Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
43.1 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 7. Bezirk in Wien! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 44 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur ein gepflegtes Ambiente, sondern auch einen herrlichen Grünblick auf den Josef-Strauß-Park, der für Ruhe und Erholung sorgt.

Mit einem attraktiven Rufpreis von 229.000,00 € erhalten Sie hier eine perfekt geschnittene Wohnung, die sich ideal für Singles, Paare oder mit einer kleinen Anpassung auch als WG eignet. Die Räume sind mit hochwertigen Fliesen und Parkettböden ausgestattet, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Die Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während die praktische Dusche im Badezimmer zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnung verfügt über eine zentrale Gasheizung. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang und macht den Alltag noch komfortabler. Dank der WG-Tauglichkeit ist diese Immobilie auch für Studenten oder Berufstätige, die eine gemeinsame Wohnung suchen, bestens geeignet.

Die Lage könnte kaum besser sein: Hervorragende Verkehrsanbindungen durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof garantieren eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Wien. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine lebendige Gastronomie sind in der Nachbarschaft zu finden.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1070 Wien – eine Immobilie, die durch Lage, Ausstattung und Preis überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap