

## **Meidling/Fockygasse – Charmante Garçonniere mit großem Wohngefühl**



**Objektnummer: 8206/135**

**Eine Immobilie von Promegger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 90,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,25
<b>Betriebskosten:</b>	83,59 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	36,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

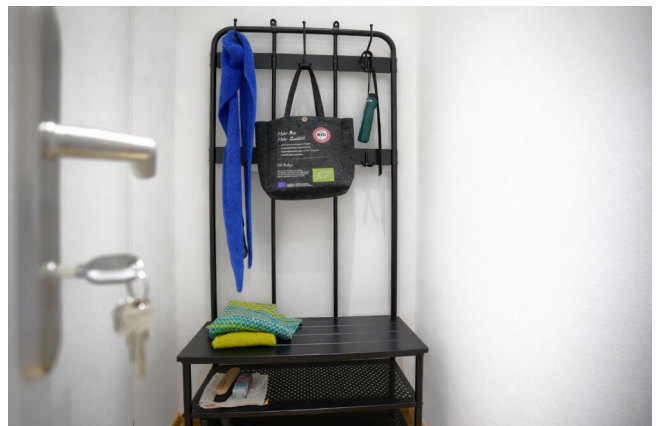
### **MMag. Elisabeth Promegger**

Promegger Immobilien  
Siezenheimer Straße 39a  
5020 Salzburg

H +43 660 27 26 757

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









PROMEGGER  
IMMOBILIEN

1. STOCK  
GANG

17

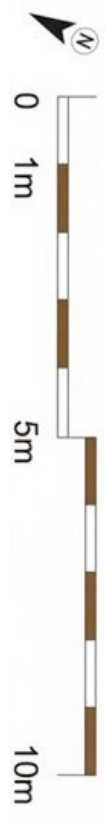
VORRAUM  
2.98 M<sup>2</sup>  
PARKETT

BAD-WC  
2.88 M<sup>2</sup>  
FLIESEN

TOP 17  
30.06 M<sup>2</sup>

WOHLICHE  
20.97 M<sup>2</sup>  
PARKETT

FOCKYGASSE



## Objektbeschreibung

Diese gemütliche Einzimmerwohnung mit ca. **30 m<sup>2</sup>** überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, schönen Parkettboden und eine harmonische Ausstattung. Der gut proportionierte Wohn-/Schlafraum, die funktionale Küchenzeile sowie das Bad mit Dusche, WC und Waschmaschine bieten alles für komfortables Wohnen auf kleinem Raum.

Die Wohnung ist ruhig gelegen und vielseitig nutzbar – ideal als Start- oder Studentenwohnung, Zweitwohnsitz oder Alterswohnsitz. Auch für Investoren interessant: Kurzfristige Vermietung sowie Nutzung als Büro oder Ordination sind laut Wohnungseigentumsvertrag möglich.

Kellerabteil, Lift und eigene Gastherme (verbrauchsabhängige Abrechnung) sind vorhanden. Die Liegenschaft wurde vor wenigen Jahren umfassend revitalisiert, die Betriebskosten sind moderat.

**Fazit:** Kompakt, gemütlich und flexibel nutzbar – ein kleines Zuhause mit großem Wohngefühl.

Bezug: Ab sofort!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.