

**+++ ERSTBEZUG - ABSOLUTE RUHELAGE - U3  
ZIEGLERGASSE - HELLER ALTBAU KERNSANIERT +++**



**Objektnummer: 445**

**Eine Immobilie von AES Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,70 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	77,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Chinara Tuganbayeva**

AES Consulting GmbH  
Taubstummengasse 13 / 5a

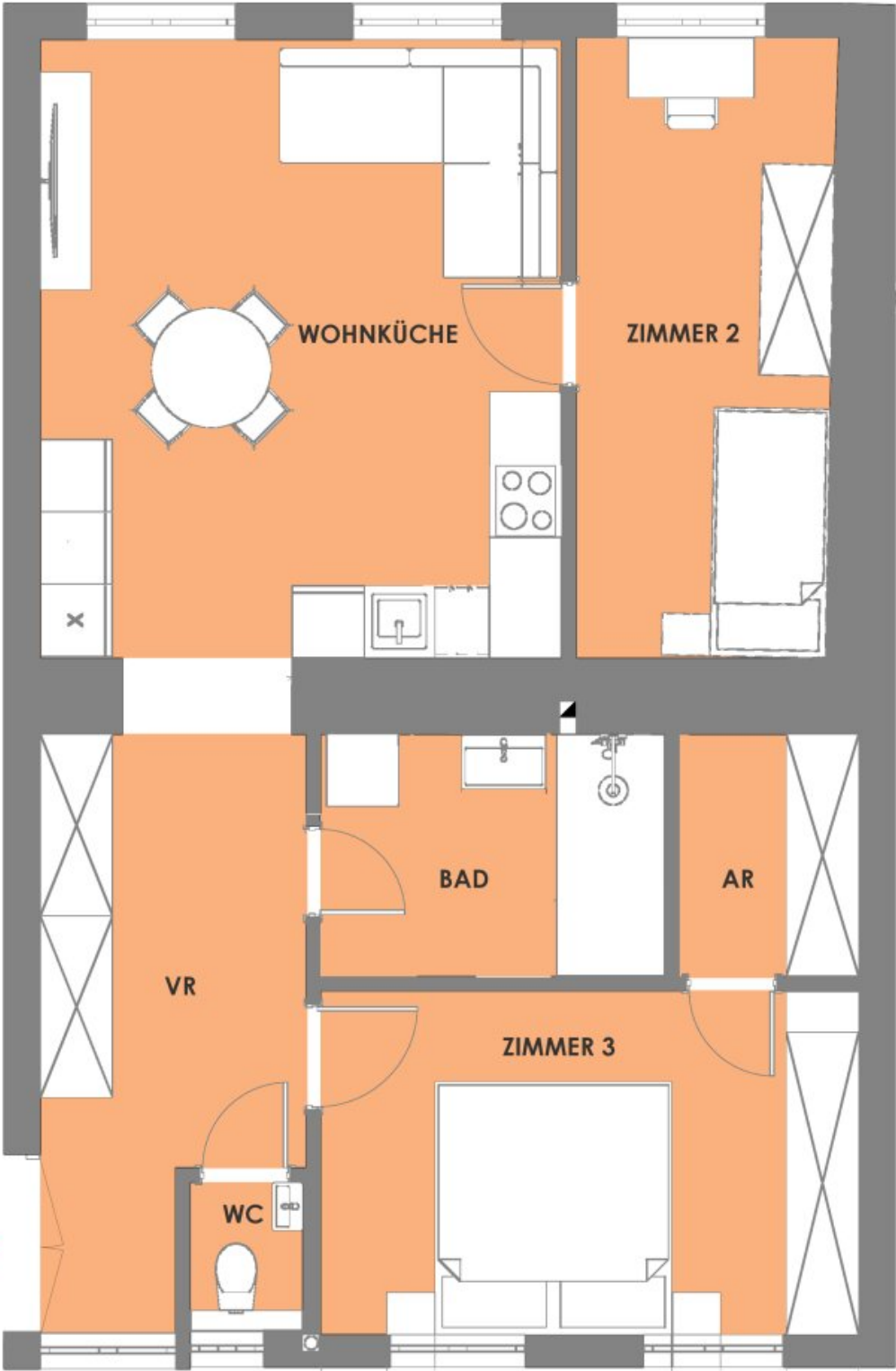








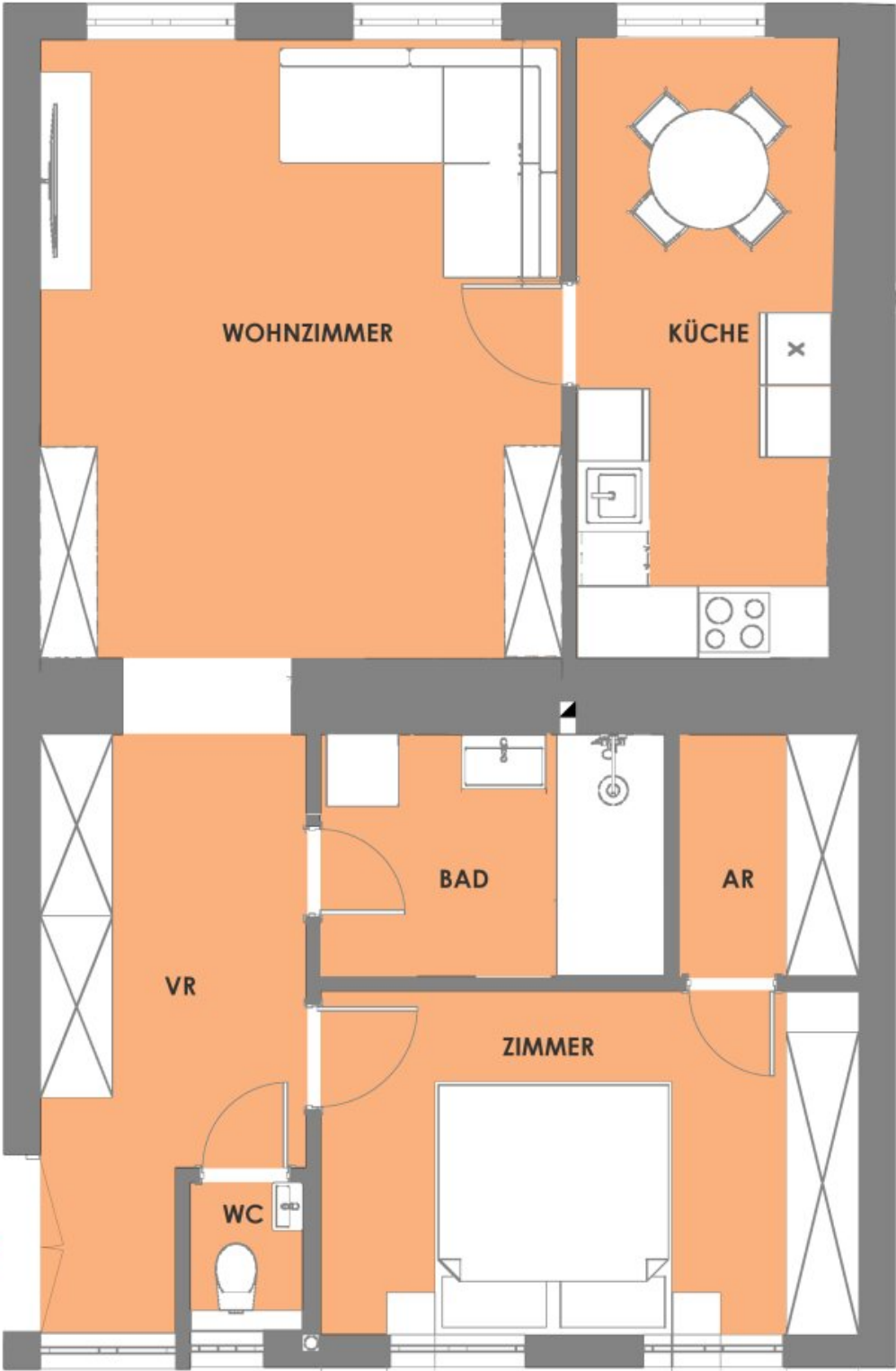
NORD-WESTEN - RUHIGE GASSE



2.OG

SÜD-OSTEN - GARTENHOF

NORD-WESTEN - RUHIGE GASSE



2.OG

SÜD-OSTEN - GARTENHOF

## Objektbeschreibung

- **2.OG mit Lift in ruhiger Seitengasse**
- **viel Tageslicht und absolute Ruhelage**
- **moderner Altbau-Erstbezug nach Kernsanierung**
- **gepflegtes Haus mit gegliederter Fassade**
- **durchgesteckte Wohnung mit Ost-West Ausrichtung**
  
- **neue hochwertige Flügeltüren im Alt-Wien Stil**
- **neue moderne dreifach verglaste Isolierfenster**
- **neue erstklassige Gasterme von Vaillant**
- **neuer Fischgrät-Parkettboden aus Eiche**
- **neues Design-Badezimmer und separate Toilette**

**3 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 64m<sup>2</sup> + Kellerabteil ca. 3 m<sup>2</sup>**

Durch die gelungene Raumaufteilung wirkt die Wohnung **deutlich geräumiger**.

**Stellplatz** in Dauermiete in der Nachbarschaft **möglich**

### **Laufende monatliche Kosten brutto:**

Betriebskosten € 176,70

Reparaturfonds € 77,32

**GESAMT € 254,02**

Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 10.000 €** auf, es sind keine Sanierungen geplant.

Der Heizwärmebedarf beträgt **89 kWh/m<sup>2</sup>.a**, Energiewert C.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap