

Breitensee - Innenhofruhelage



Objektnummer: 6709

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amortgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 186,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	110,15 €
USt.:	15,94 €
Provisionsangabe:	

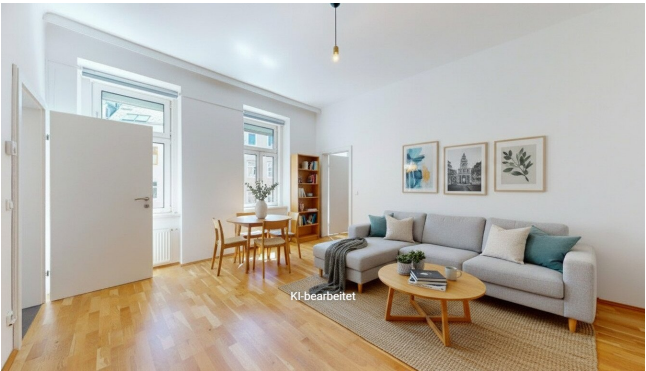
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



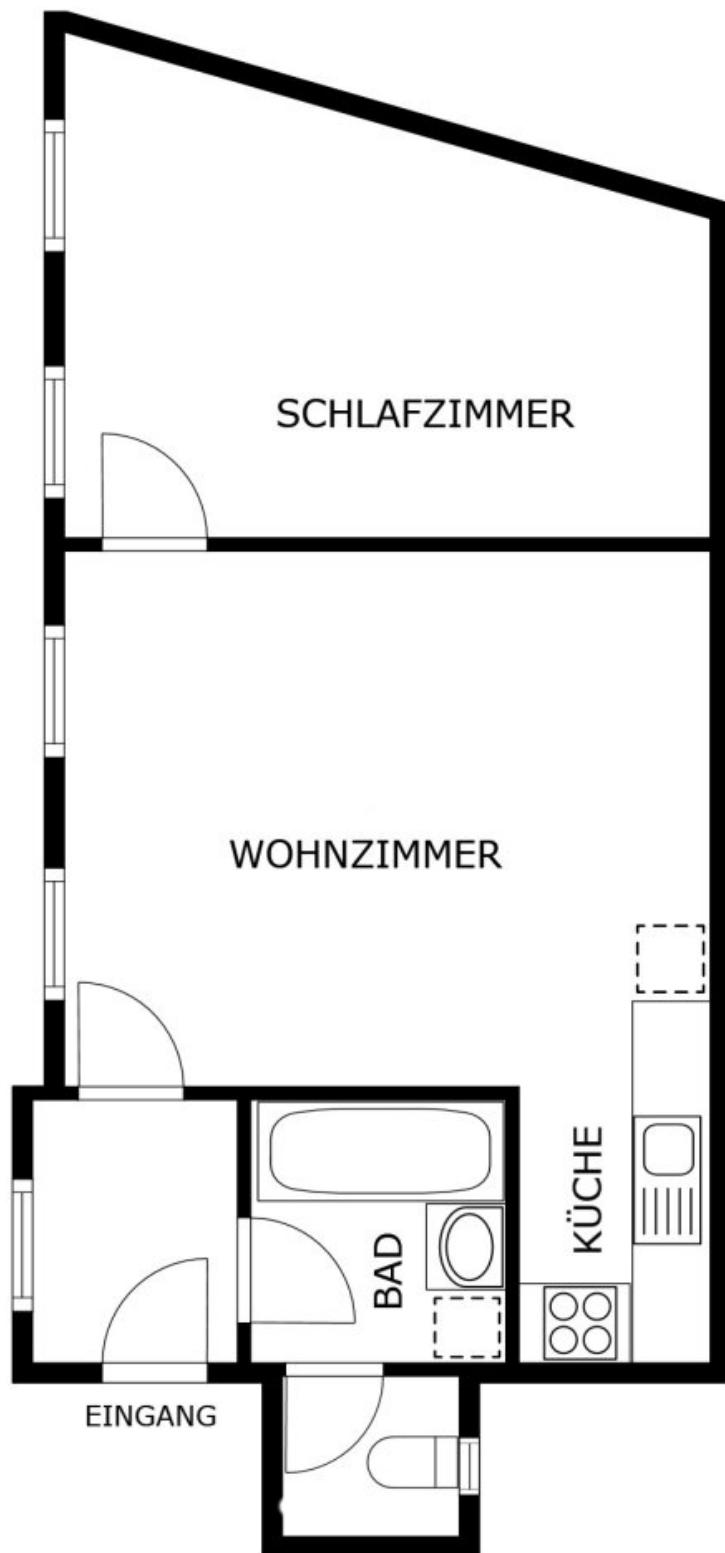
Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien









2. STOCKWERK

Objektbeschreibung

Ruhige 2-Zimmer-Starterwohnung in Breitensee – gepflegter Altbau in Innenhoflage

In der **Amortgasse** erwartet Sie ein helles und gepflegtes Zuhause in angenehmer Innenhofruhelage. Die ca. 47 m² große 2-Zimmer-Eigentumswohnung eignet sich ideal als erste eigene Adresse für Singles oder junge Paare sowie für Eltern, die für ihr Kind eine solide Wohnbasis in Wien schaffen möchten.

Der **klassische Wiener Altbau**, der schöne **Parkettboden**, die **hohen Räume** und die freundliche Atmosphäre sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Das separate kleinere Zimmer lässt sich gut als Schlafbereich, Arbeitszimmer oder Rückzugsort nutzen und macht die Raumaufteilung deutlich praktischer als bei einer klassischen Garçonnière.

Bad mit Badewanne, getrenntes WC und der vorhandene Lift im Haus erhöhen den Komfort im Alltag, wobei der Liftzugang im Hochparterre liegt und daher keine vollständige Barrierefreiheit gegeben ist. Der Allgemeinzustand ist überdurchschnittlich gepflegt; kleinere Adaptierungen an persönliche Wünsche sollten dennoch eingeplant werden.

Die Lage in **Breitensee** überzeugt durch kurze Wege zu Nahversorgung, Apotheke, Ärzten, Kindergarten, Schule sowie sehr gute öffentliche Anbindung mit Bus, Straßenbahn, Bahnhof und U-Bahn. Damit ist dieses Objekt eine attraktive Starterwohnung in Wien-Penzing für Eigennutzer, Studierende, Berufseinsteiger oder als nachhaltige Vorsorge für die nächste Generation.

Nähere Details erhalten Sie auf Anfrage.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap