

## **Neilreichgasse: zentral begehbare 2-Zimmerwohnung**



**Objektnummer: 429**

**Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,34 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,36 €
<b>USt.:</b>	18,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.  
Saarplatz 8  
1190 Wien

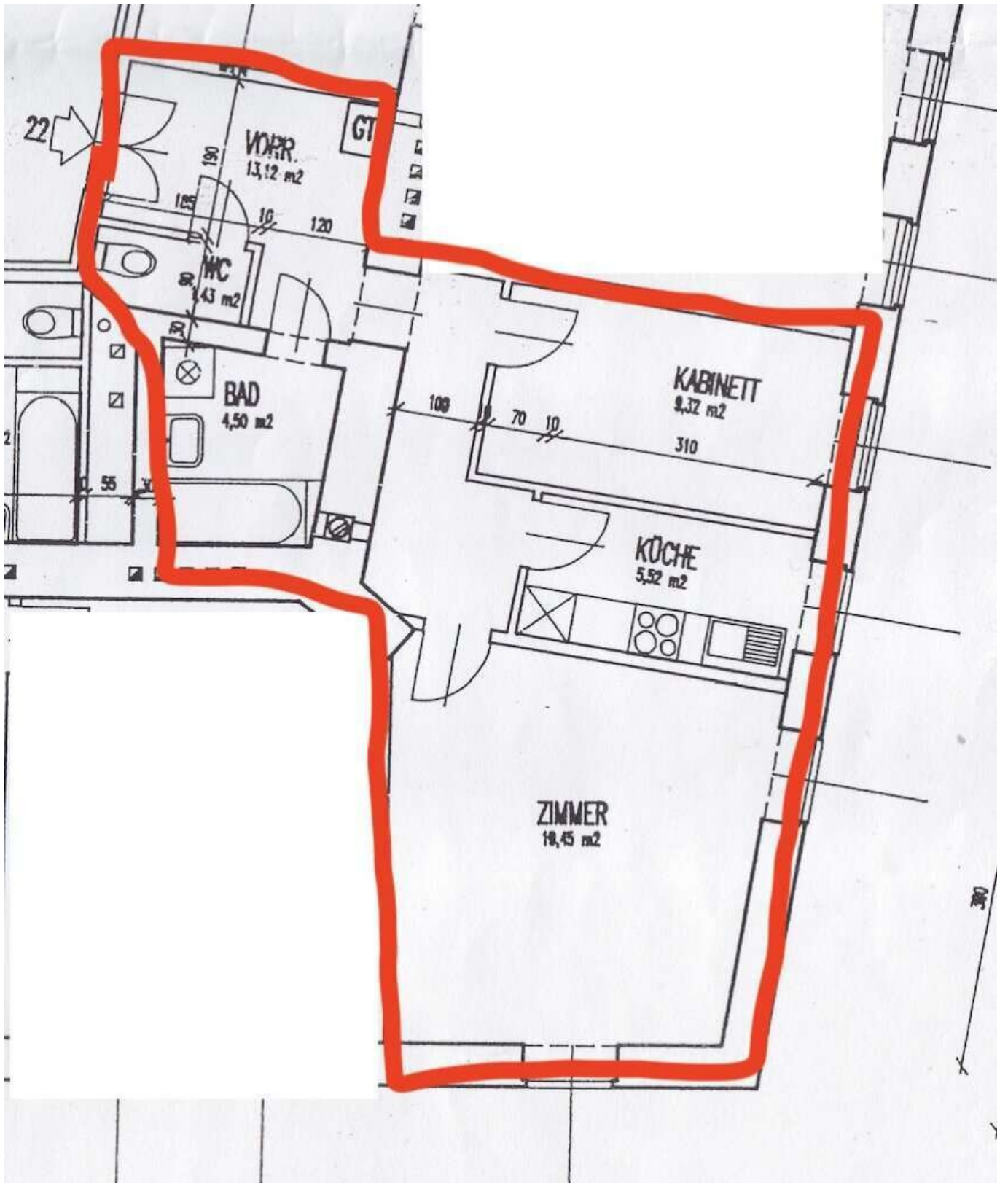
H +43 660 5956423

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









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene 2-Zimmerwohnung in der Neilreichgasse

### Das Haus

Saniertes Altbau in zentraler Lage. Beste Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen 11 und O sowie den Autobuss 65A. Die Stationen liegen quasi vor dem Haus. Beste Nahversorgungsmöglichkeiten in nächster Umgebung.

### Die Wohnung

Diese helle Wohnung ist **53,34 m<sup>2</sup>** groß, zentral begehbar, liegt im **4. Liftstock** und besteht aus

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum vor der Tür

Man betritt die Wohnung über den zentralen Vorraum. Von hier sind **alle Räume getrennt begehbar**. Vom Vorraum gelangt man ins Badezimmer mit Badewanne sowie in das separate WC. Im Vorraum weiter kommt man zum Schlafzimmer. Daneben befindet sich die Küche. Am Ende eines Flurs liegt schließlich das Wohnzimmer, mit Fenster nach Osten und Norden. Durch Ihre Ausrichtung und Stockwerkslage ist die Wohnung sehr **hell und freundlich**.

**Weiters:**

- Gasetagenheizung
- Kunststofffenster
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Aufzug

**Betriebskosten:**

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage und Steuer betragen EUR 205.-

Kaufpreis: EUR 169.000.- lasten- und bestandsfrei.

**Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.