

**Möblierter Altbau-ERSTBEZUG nahe U6 & AKH –  
Charmantes Studio in 1170 Wien**



**Objektnummer: 4356/482**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1874
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 205,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	130.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Iman Fahmy Ali**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7 / 5









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese charmante möblierte Studio-Wohnung im Erdgeschoss eines sanierten Altbaus in hervorragender Lage des 17. Bezirks.

Die Wohnung überzeugt durch ihren Erstbezug-Zustand nach Generalsanierung 2025 sowie durch die moderne Ausstattung und optimale Raumaufteilung auf ca. 30,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Highlights der Wohnung:

- ? Erstbezug nach Sanierung
- ? Möbliert
- ? Moderne Einbauküche
- ? Dusche & Bad mit WC
- ? Parkett- und Fliesenböden
- ? Fernwärme
- ? Kellerabteil
- ? Absolute Ruhelage
- ? Sehr gute öffentliche Anbindung

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Studenten oder Anleger.

? **Kaufpreis: € 130.000**

? **Provision: 3% zzgl. 20% USt.**

? Für Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Mag. Iman Ali

[+43 660 997 1899](tel:+436609971899)

? [i.ali@realgoodliving.at](mailto:i.ali@realgoodliving.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap