

## **1-Zimmer-DG-Wohnung mit hofseitiger Terrasse direkt auf der Währinger Straße**



**Objektnummer: 1619/8155**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	53,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	53,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,89 €
<b>USt.:</b>	13,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

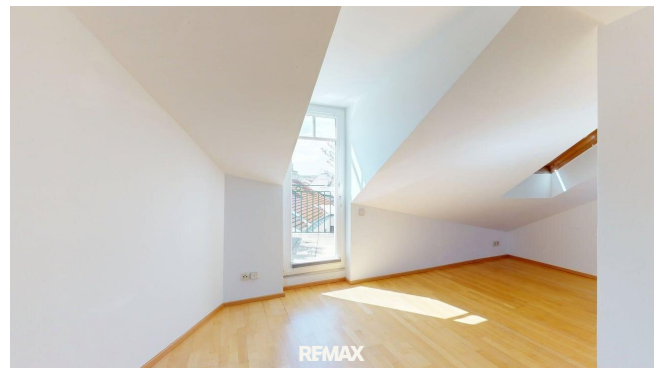
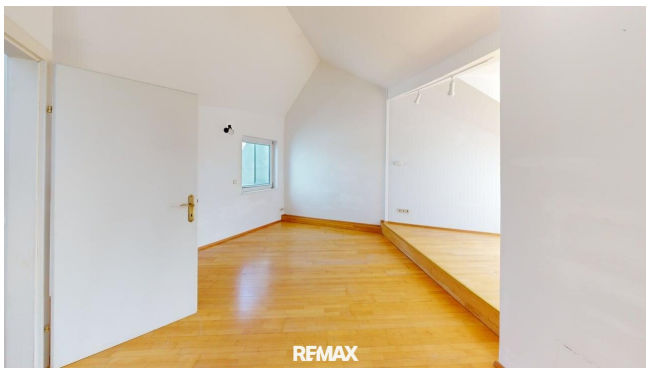
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

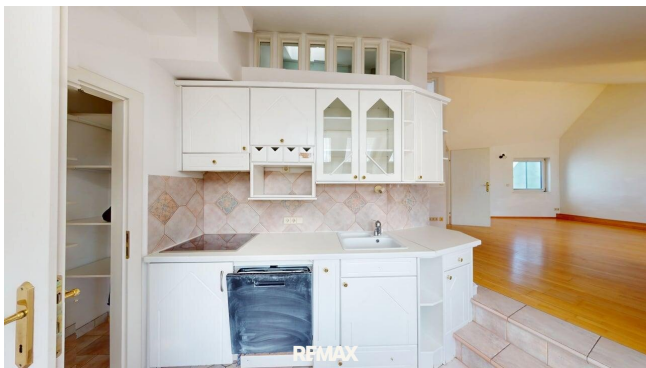


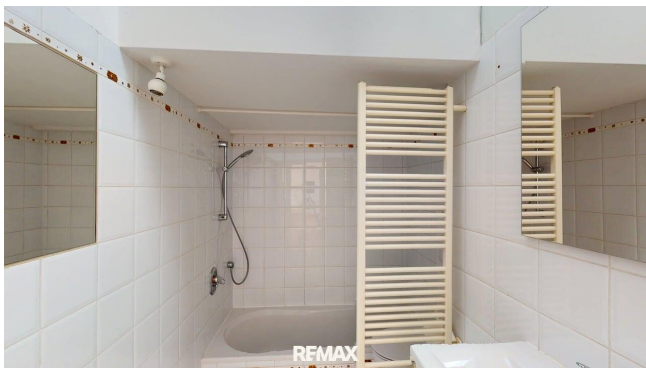
**Florian Mattersberger (Team Hubert Koller)**

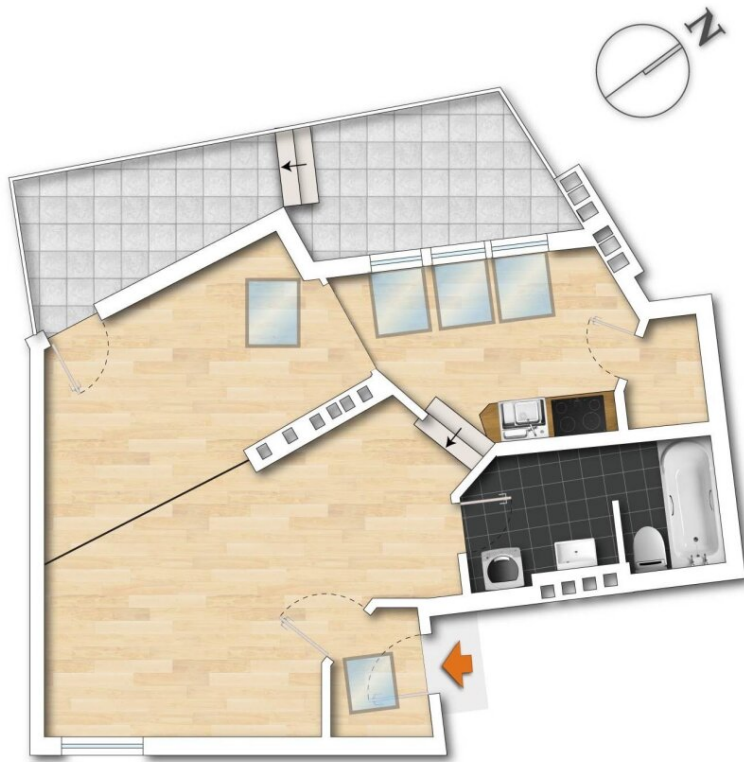
REMAX Real Experts  
Gentzgasse 13  
1180 Wien











**REMAX**  
Real Experts

REMAX

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese zentral begehbare 1-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Freifläche (Terrasse) direkt auf der Währinger Straße.

Die Wohnung hat laut Nutzwertgutachten eine Fläche von ca. 53,7 m<sup>2</sup> und ca. 17,31 m<sup>2</sup> Terrasse;

Aus dem Vorraum gelangen Sie in

- ein großes hofseitiges Zimmer mit West-Ausrichtung,
- die ebenso Küche mit Fenster sowie Dachfenster,
- eine ca. ca. 17,31 m<sup>2</sup> Terrasse mit Blick direkt in den grünen Innenhof
- das Bad inkl. WC und Badewanne
- ein Abstellraum steht ebenfalls zur Verfügung.

### Highlights

- Gefragte Wohnlage im 18. Bezirk Währing
- Zentrale Lage an einer der Hauptachsen des Bezirks
- Sehr gute Nahversorgung (Supermärkte, Apotheken, Banken, Drogerien)
- Vielfältige Gastronomie und Cafés in unmittelbarer Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinien 40 & 41 (direkte Verbindung zum Schottentor / Innenstadt)
- U6-Station Währinger Straße/Volksoper in kurzer Distanz
- Gute Anbindung an das Wiener Radwegenetz
- Schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums

Monatliche Kosten

Betriebskosten EUR 147,28

Lift-Betriebskosten EUR 1,93

Reparatur-Rücklage EUR 60,42

Monatsvorschreibung (inkl. Manip.-Geb.): EUR 214,18

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap