

**Vollrenovierte 2-Zimmer Wohnung 63m<sup>2</sup>, wunderschönes  
Eckzinshaus!**



Stiegenhaus

**Objektnummer: 7939/2300162871**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 163,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	267.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,89 €
<b>USt.:</b>	13,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### David Stec

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410019

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







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung im Hochparterre (ohne Lift) bietet auf 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen. Die Wohnung wurde 2020 saniert. Dabei wurden alle Leitungen (Strom, Wasser, Gas) getauscht bzw. erneuert.

die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad+Wc

Die Wohnung wurde vor kurzem noch ausgemalt und der Parkettboden neu versiegelt.

Hard Facts:

- Vaillant Therme von 2020
- vollsanierung 2020
- Elektrik auch 2020 neu gemacht
- Parkett neu versiegelt
- neu ausgemalt
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil, Fahrradraum
- Möglichkeit Nachbarwohnung zusammenzulegen

Möglichkeiten:

Es besteht die Option, die Wohnung mit den zwei Nachbarwohnungen zusammenzulegen. Man würde dann circa 124m<sup>2</sup> oder circa 180m<sup>2</sup> bekommen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – diese Wohnung wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap