

**Ein Hausgeschoss mit 2 Wohnungen mit großem Balkon  
in sehr ruhiger Grünlage nahe Lainzer Tiergarten**



**Objektnummer: 563**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Wohnfläche:</b>	101,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,18
<b>Kaufpreis:</b>	458.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,80 €
<b>Heizkosten:</b>	204,59 €
<b>USt.:</b>	58,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalergasse 13/11  
1080 Wien



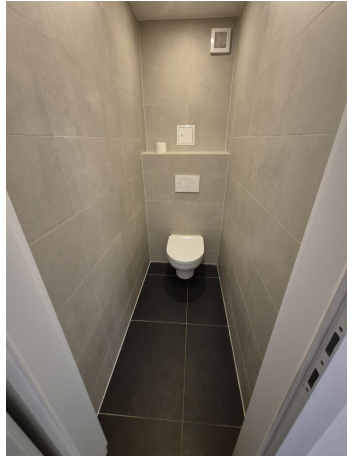


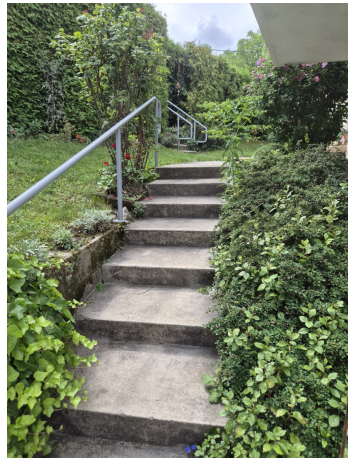


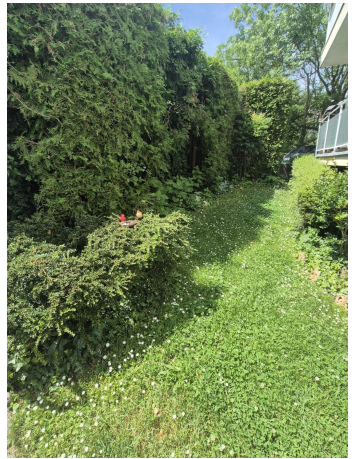




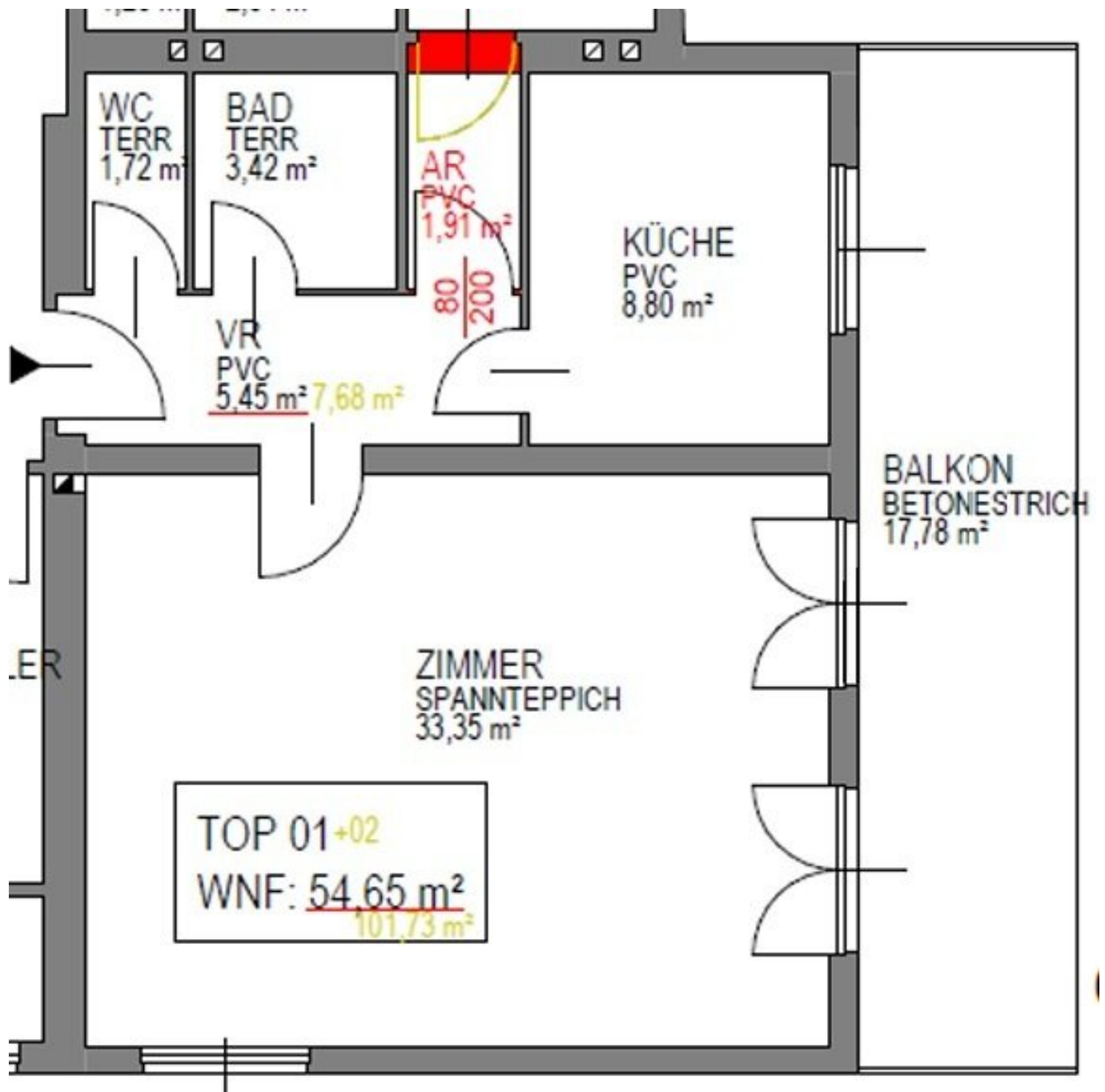














## Objektbeschreibung

**Bitte nur schriftliche Anfragen per E-Mail.**

**Es werden nur Anfragen mit vollständigem Namen, vollständiger Wohnadresse bzw. Firmenadresse, E-Mail Adresse und Telefonnummer bearbeitet.**

**Bei Finanzierungsfragen berät Sie unser Finanzierungsberater sehr gerne! Es werden nur verbindliche Kaufangebote mit Finanzierungsnachweis vom Verkäufer akzeptiert.**

Die beiden Wohnungen liegen direkt nebeneinander, könnten auch zusammengelegt werden zu einer großen Wohneinheit und bilden das unterste Geschoss eines 1960er Jahre Gebäudes in Hanglage in der Nähe des Lainzer Tiergartens, das Gebäude verfügt über eine sehr gepflegte Gartenanlage und befindet sich in einer ruhigen Sackgasse.

Der Balkon hat eine Größe von etwa 18 m<sup>2</sup>.

Die im Grundriss der Balkonwohnung eingezeichnete Küche ist in Natura das Schlafzimmer, im Wohnbereich wurde eine Küche verbaut, somit ergibt sich eine smarte Raumaufteilung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Denkbar wäre auch eine Nutzung einer Wohnung als Privat-Wohnbereich und der anderen Wohnung als Home Office/Büro.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Hauszentralheizung mit Radiatoren in den Wohneinheiten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektro Boiler. Im Gebäude ist kein Lift vorhanden.

Für Vermieter relevant: Es wurde bei der vorherigen Vermietung der freie Mietzins vereinbart.

Weitere Unterlagen senden wir konkreten Interessenten gerne zu.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap