

## Klein, fein & Entwicklungsfähig!



Raum 1

**Objektnummer: 2142/22478**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Stillfriedplatz                   |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 20,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,57                            |
| Kaufpreis:                    | 85.000,00 €                       |
| Betriebskosten:               | 66,00 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



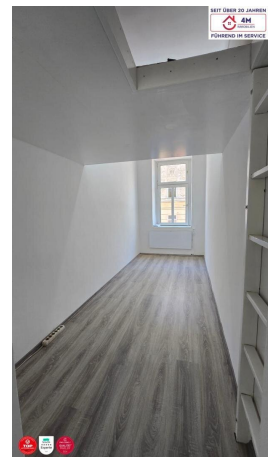
### Sabrina Schmidt

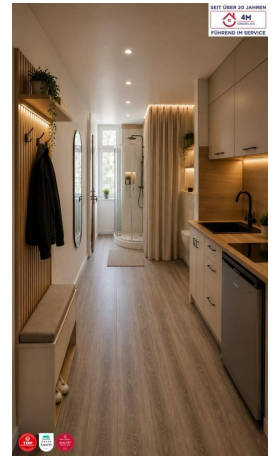
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten

H +436601411677

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





# Objektbeschreibung

2-Raum -Wohnung in Ruhelage mit super Infrastruktur!

Die ca. 19,8 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Hauses. Ein Fenster blickt in den ruhigen Innenhof mit kleiner Grünfläche, das zweite zur Roseggergasse. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier eine absolute Ruhelage.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer/ Räume. Dank der großzügigen Raumhöhe wurden in beiden Räumen Hochbetten errichtet, wodurch der vorhandene Platz optimal genutzt wird.

In den letzten Jahren wurden bereits einige Verbesserungen vorgenommen: Die Wohnung wurde neu ausgemalt, mit einem neuen Boden ausgestattet und sowohl die Duschkabine als auch der Elektroboiler wurden erneuert. Die Anschlüsse für eine Küche sind vorhanden und ermöglichen eine individuelle Gestaltung.

Das WC befindet sich am Gang, direkt vor der Wohnung.

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit ca. € 66,-.

Die Wohnung eignet sich ideal als Studentenwohnung, Arbeiterunterkunft oder als kompakte Single- bzw. Zweitwohnung.

Der Stillfriedplatz bietet eine hervorragende urbane Infrastruktur mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung und umfassender Nahversorgung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die U-Bahn-Station Ottakring sowie die Straßenbahnlinien in der Thaliastraße sind in nur etwa 2Gehminuten erreichbar und sorgen für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und andere Bezirke.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap