

## Schicke Wohnung mit Loggia- Klimaanlage



**Objektnummer: 12256**

**Eine Immobilie von BESTREAL® Immobilienconsulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

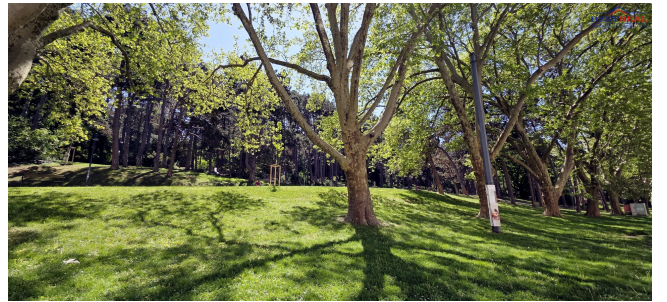
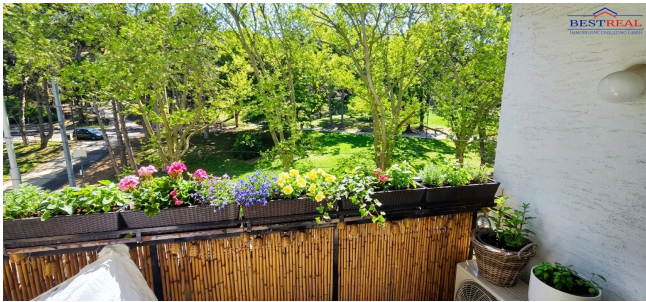
|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 88,83 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 94,15 m <sup>2</sup>           |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 94,15 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 81,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,68                  |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 480.000,00 €                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 5.098,25 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 204,87 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 253,61 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 67,75 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

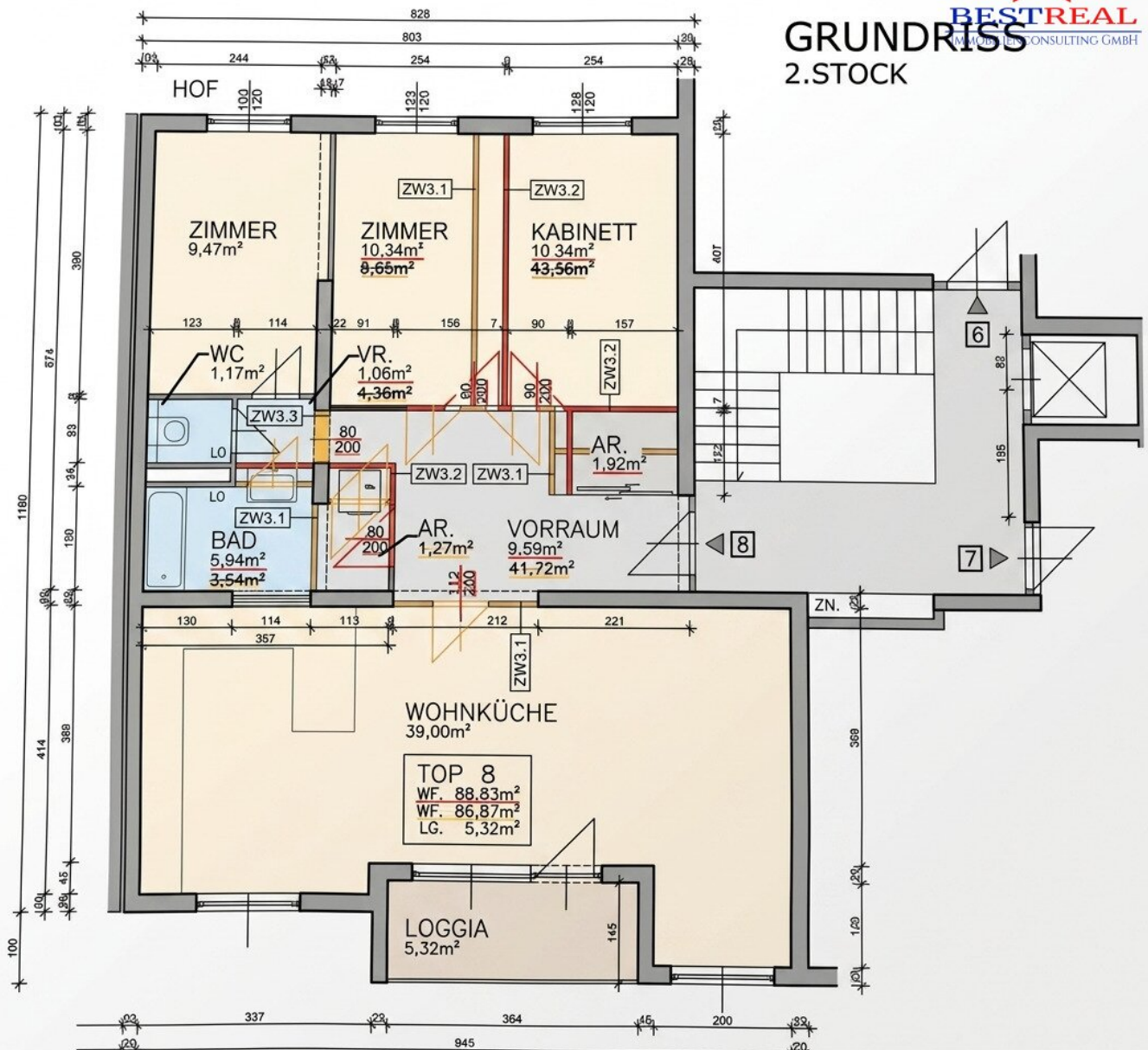
## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Huemer**



# GRUNDRISS 2.STOCK



## Objektbeschreibung

WORAUF WARTEN SIE NOCH ?

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines Eigentumshauses aus den 1970er Jahren. Die Wohnung bietet auf ca. 88,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und stilvolles Ambiente mit einer 5,30 m<sup>2</sup> großen Loggia - gegenüber dem Hugo-Wolf-Park.

Diese Wohnung ist für Familien bestens geeignet und besticht durch die hochwertige Ausstattung und Lage sowie einer Klimaanlage.

Die Räume sind zentral begehbar und mit Parkettboden sowie hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Vom Wohnraum (39 m<sup>2</sup>) gelangt man auf die Loggia und zur schicken offenen Designerküche. 3 Schlafräume, 1 Badezimmer mit Eckwanne, Toilette, Abstellraum sowie ein Kellerraum sind Teil der Wohnung. Ein Garagenplatz kann angemietet werden.

Die Wohnung wird ohne Möbel übergeben.

In der Umgebung finden Sie alle Geschäfte und Nahversorger wie

- Supermärkte (Billa Plus, Hofer)
- Apotheke, Trafik, Banken, Post
- Diverse Restaurants und Lokale
- Kindergärten, Schulen und Gymnasien
- Fußballverein

Öffis:

- Straßenbahnlinie 38

- Buslinien 10a, 35a, N35
- S-Bahn S45

Bei Interesse senden Sie mir Ihre Anfrage, **bitte** mit der Angabe Ihres **Namens, Firmen/Wohnanschrift, Mail, Telefonnummer.**

Kontakt: Fr. Huemer unter 0664/103 1495 oder [elisabeth.huemer@bestreal.at](mailto:elisabeth.huemer@bestreal.at).

Alle Angaben wurden uns vom Verkäufer/Eigentümer mitgeteilt. Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

*If you are interested, please send me your request, including your **name, company/home address, email, and telephone number.***

*Contact: Ms. Huemer at 0664/103 1495 or [elisabeth.huemer@bestreal.at](mailto:elisabeth.huemer@bestreal.at).*

*The energy performance certificate will be provided at a later date. Some photos are AI-generated.*

*All information has been provided to us by the Seller/Owner. All information is provided without guarantee, subject to errors and changes.*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap