# 2-Zimmer Wohnung im EG mit Garten Nutzung nahe der U4 in 1130 Wien - nur 153.000 €



**Objektnummer: 38762**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 1961 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 38,26 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 9,86 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 86,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,48 |
| **Kaufpreis:** | 153.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 106,04 € |
| **USt.:** | 10,60 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Susanne Opitz**

360lage eins GmbH
Fischerstiege 9, Top XV(15)
1010 Wien

H +43 664 160 60 82

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











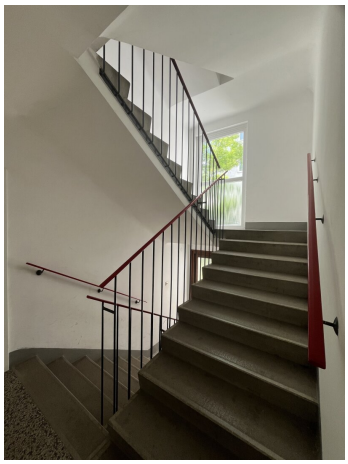



Vaillant







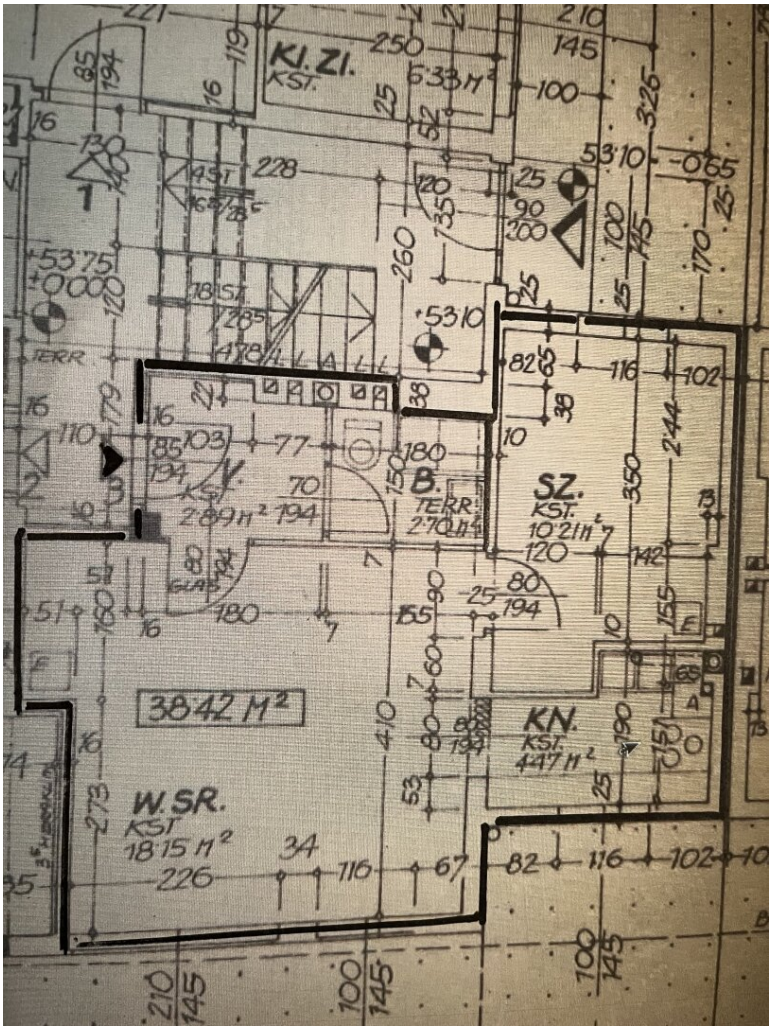


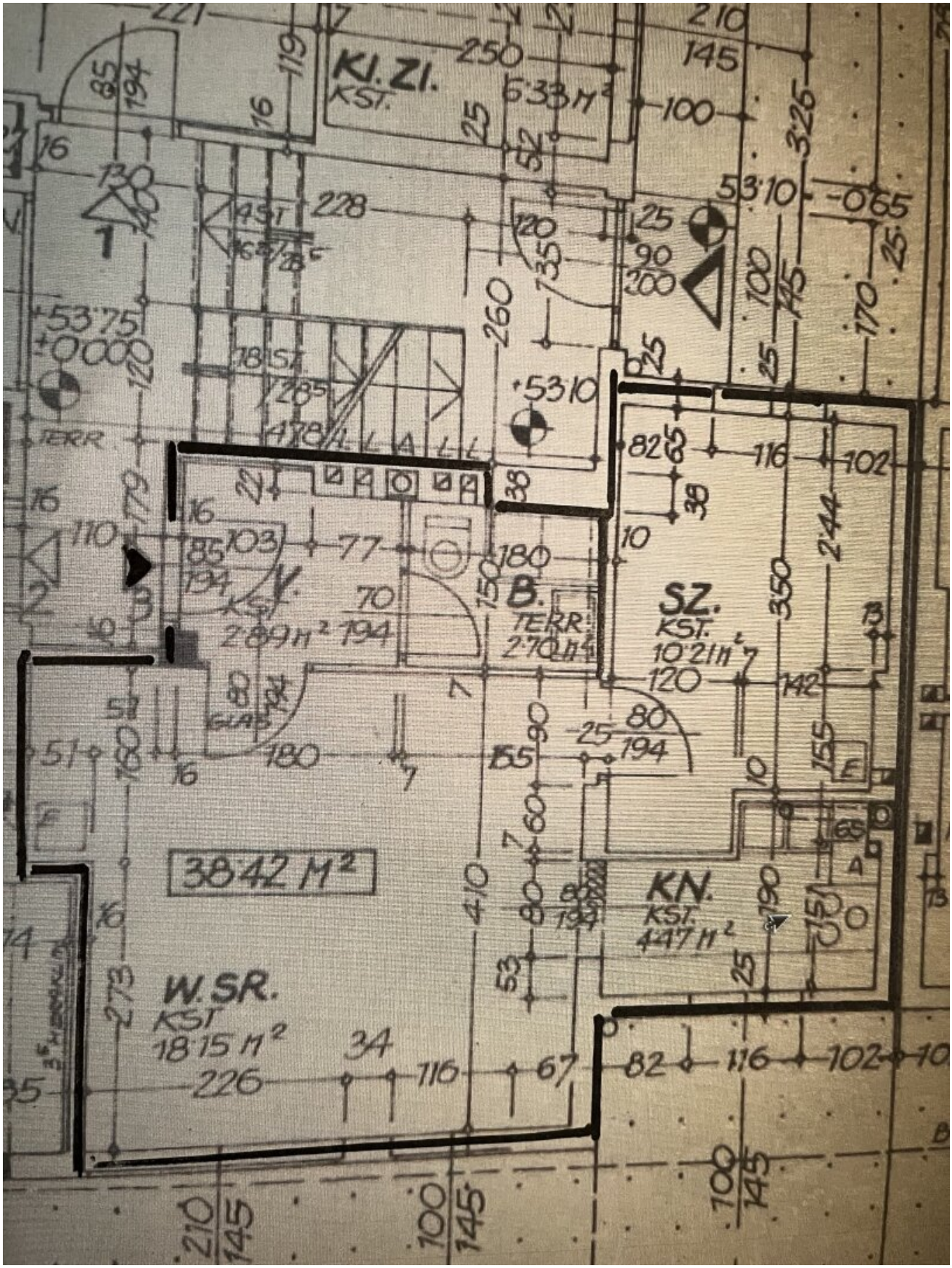









KI. ZI.
KST.
6·33 M²
SZ.
KST.
10·21 M²
B.
TERR.
2·70 M²
V.
KST.
2·89 M²
KN.
KST.
4·47 M²
W.SR.
KST.
1·815 M²
3·842 M²
TERR
GLAS
+53·75
+0·00
+53·10
-0·65
+53·10


KI. ZI.
KST.
6·33 M²
B.
TERR
2·70 M²
SZ.
KST.
10·21 M²
V.
KST.
2·89 M²
KN.
KST.
4·47 M²
W.SR.
KST
18·15 M²
38·42 M²
TERR
GLAS
ALLA LL

# Objektbeschreibung

**Die ca. 38,26 m² große sonnige Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Garten zur allgemeinen Nutzung wird lastenfrei verkauft.**

**Die Wohnung weist einen überschaubaren Modernisierungsbedarf auf und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung.**

**Aufteilung:**

- Vorraum

- Wohnraum

- Schlafraum

- Küche mit Fenster

- Badezimmer mit WC

- **großes 9,86 m² Kellerabteil**

**Ausstattung:**

- Küche mit Herd und Abwäsche

- Laminatboden

- verfliestes Duschbad mit WC

- Gasetagenheizung

- Kunststofffenster

- Energieausweis

Eine Waschküche steht den Bewohnern zur Verfügung.

**Konditionen:**

**Betriebskosten, Steuer +Rücklage ca.: € 228,07**

**Kaufpreis lastenfrei:  € 153.000,00**

**Provision 3 % zuzüglich 20% USt.**

Für diesbezügliche Fragen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte **Frau Susanne Opitz  0664 / 160 60 82.**

Bei Anfragen vergessen Sie bitte nicht eine Telefonnummer anzugeben unter der Sie auch tagsüber erreichbar sind.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap