# 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und eigenem Gartenteil



Loggia - Blick Richtung Wohnzimmer

## Objektnummer: 95592

## Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Baujahr:** | 1984 |
| **Wohnfläche:** | 58,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Garten:** | 87,00 m² |
| **Keller:** | 1,31 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 74,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,02 |
| **Kaufpreis:** | 240.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 209,00 € |
| **Sonstige Kosten:** | 83,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Cypris**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien





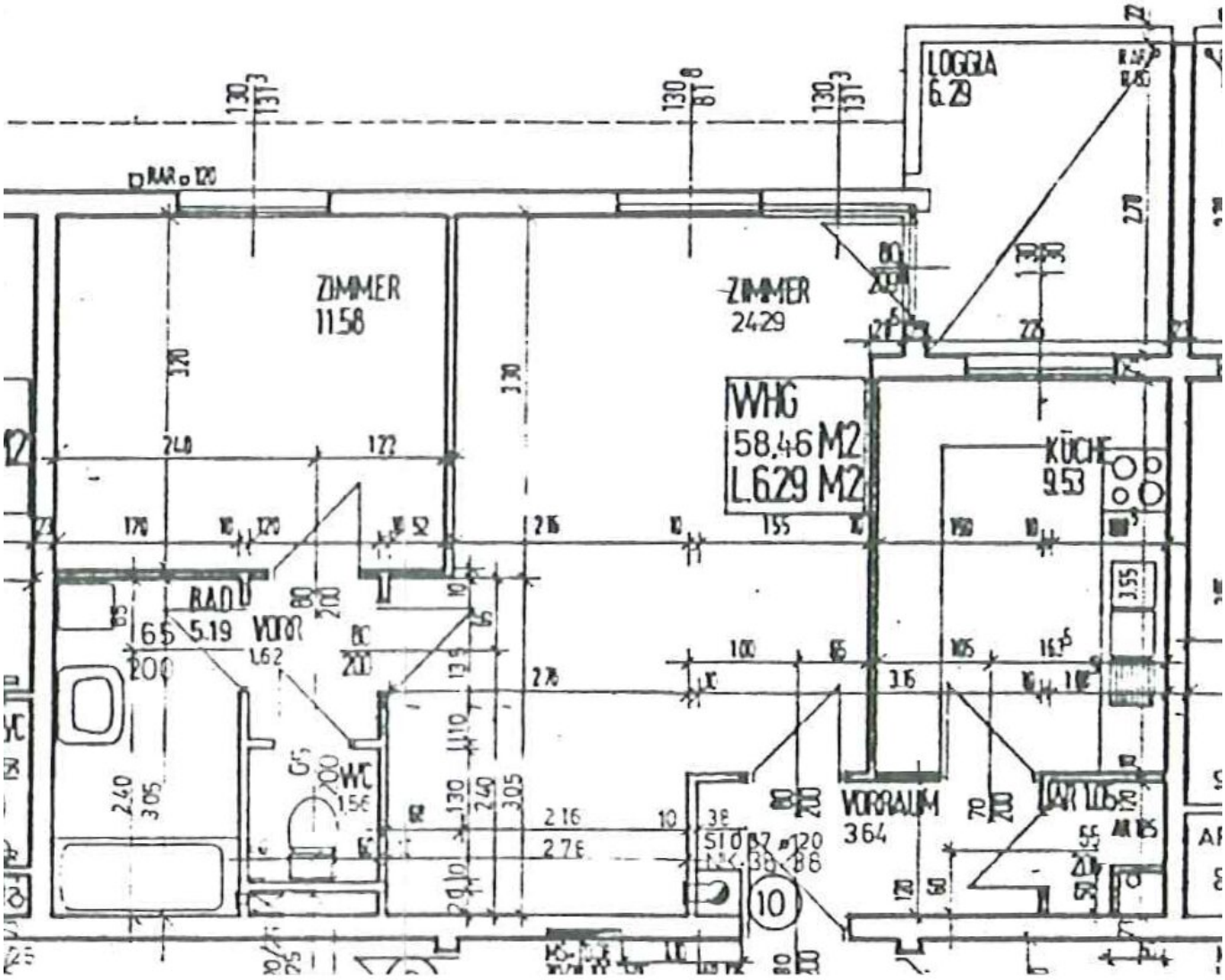











LOGGIA
6.29
ZIMMER
11.58
ZIMMER
24.29
WHG
58.46 M2
L.629 M2
KÜCHE
9.53
BAD
5.19
WC
1.56
VORRAUM
3.64
10

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Eigentumswohnung mit ca. 58 m² Wohnfläche im 3. Liftstock im 11. Wiener Gemeindebezirk. Über den Vorraum erreicht man die Küche, einen praktischen Abstellraum sowie das Wohnzimmer. Dieses bildet das Herzstück der Wohnung und bietet einen direkten Ausgang auf die ca. 6 m² große Loggia, die zum Verweilen im Freien einlädt.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man zudem in einen kleinen Flur, der zu einem separaten Zimmer, dem Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie einem getrennt begehbaren WC führt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der dazugehörige, ca. 87 m² große Gartenteil, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zum Entspannen oder Gärtnern bietet. Ein eigenes Kellerabteil steht zur Verfügung.

Die U3-Station Zippererstraße ist in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar und bringt Sie in wenigen Minuten direkt in die Wiener Innenstadt. Zudem befinden sich die S-Bahn-Station Geiselbergstraße sowie diverse Bus- und Straßenbahnlinien in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf entlang der Simmeringer Hauptstraße, Apotheken, Schulen sowie weitläufige Grün- und Erholungsflächen wie der nahegelegene Hyblerpark oder der Herderpark sind ebenfalls schnell erreichbar und machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap