

## **Moderne Eleganz in Bestlage: Großzügige 3 Zimmerwohnung**



Wohnraum

**Objektnummer: 147/31387**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,94 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Laurenz LINDENBERGER

Lind Immobilien GmbH

T 01/526 26 36 24

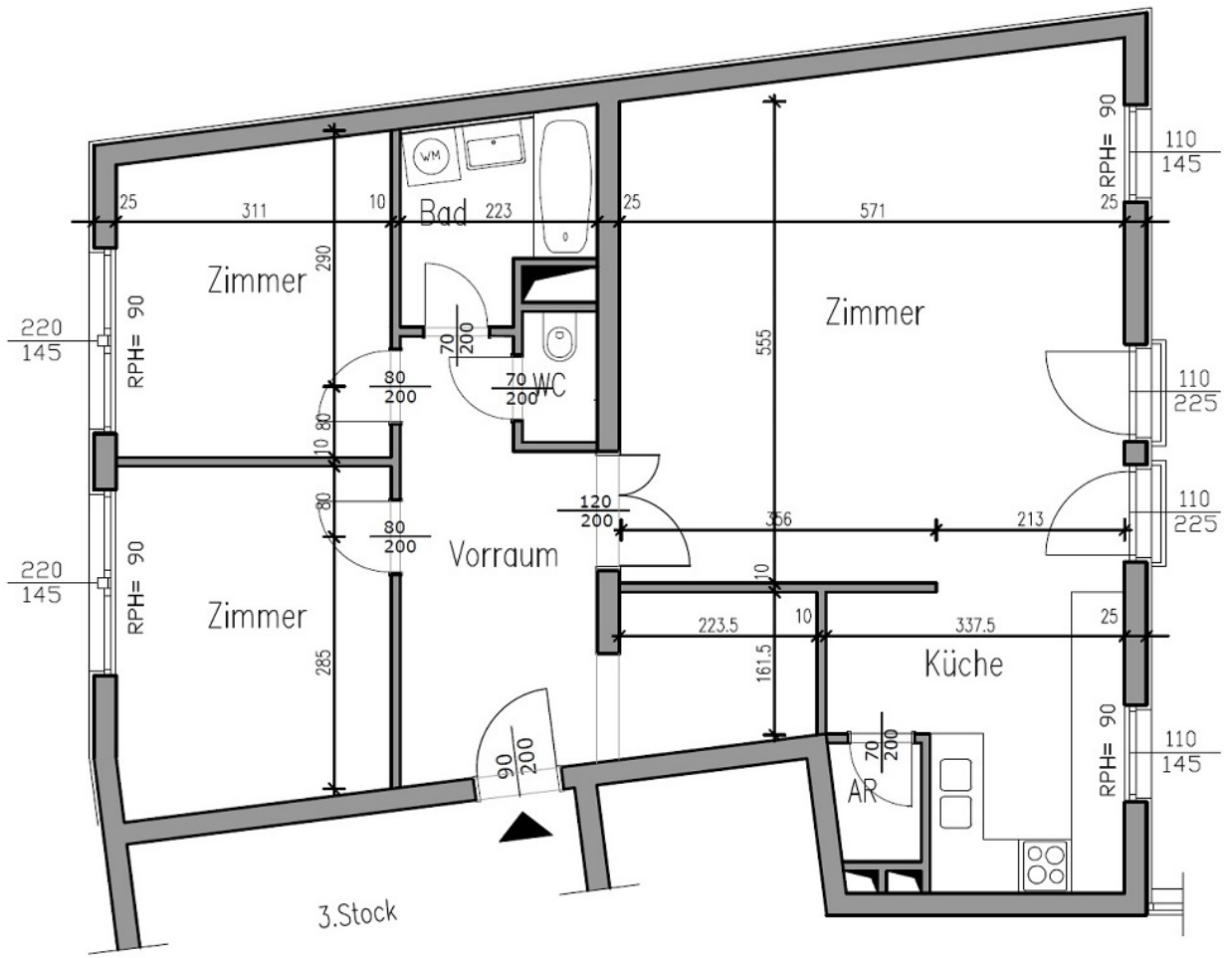
H 0664/75 05 33 36

F 01/526 26 36 - 37

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







## Objektbeschreibung

**Quick facts: Begehrte Lage | sonnig | Nähe Rudolfinerhaus | öffentliche Verkehrsmittel | 3 Zimmer | Abstellraum | 3. Liftstock Ich freue mich auf Ihren Anruf! Laurenz Lindemberger, 0664 7505 3336 Oberdöbling:** Hier wartet ein großzügiges Apartment auf neue Eigentümer. Das Haus befindet sich in der Nähe des Rudolfinerhauses. Eine ausgezeichnete Gegend mit sehr guten öffentlichen Verkehrsverbindungen. **Raumaufteilung** Vorraum Wohnraum mit angrenzender Küche Abstellraum WC Bad mit Dusche zwei Zimmer (Innenhoflage) Die Betriebskosten sind derzeit EUR 245,05 brutto und die Reparaturrücklagen EUR 92,60. **Infrastruktur** Direkt von der Haustür besteht die Möglichkeit die Buslinien 10A und 39A zu nutzen, in unmittelbarer Nähe befinden sich auch die Straßenbahnlinie 38 und die S-Bahn Station Oberdöbling. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich ebenso in der Nähe. **Lage und Umgebung** Viele Parks befinden sich in der Umgebung wie zum Beispiel der Wertheimsteinpark, Saarpark, Strauß-Lanner-Park um nur wenige zu nennen, die zu sportlichen Aktivitäten einladen, aber auch um dem Alltag zu entrinnen und einen passenden Ausgleich zu finden. Durch die nahegelegene Billrothstraße werden Sie begeistert sein. Hier finden Sie unzählige Geschäfte, Bars und Lokale. **Resümee:** Hier finden Sie eine komfortable Wohnung zu einem fairen Preis, die aufgrund der hellen Räume und der hochwertigen Lage punktet. Energieausweis HWB 37 **Ich freue mich auf Ihren Anruf! Laurenz Lindemberger, 0664 7505 3336**