

**Entzückende Garconnière mit ca. 9 m<sup>2</sup> Terrasse & 6 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil**



**Objektnummer: 960/70965**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,33 €
<b>Heizkosten:</b>	36,11 €
<b>USt.:</b>	9,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Said Fahmy**



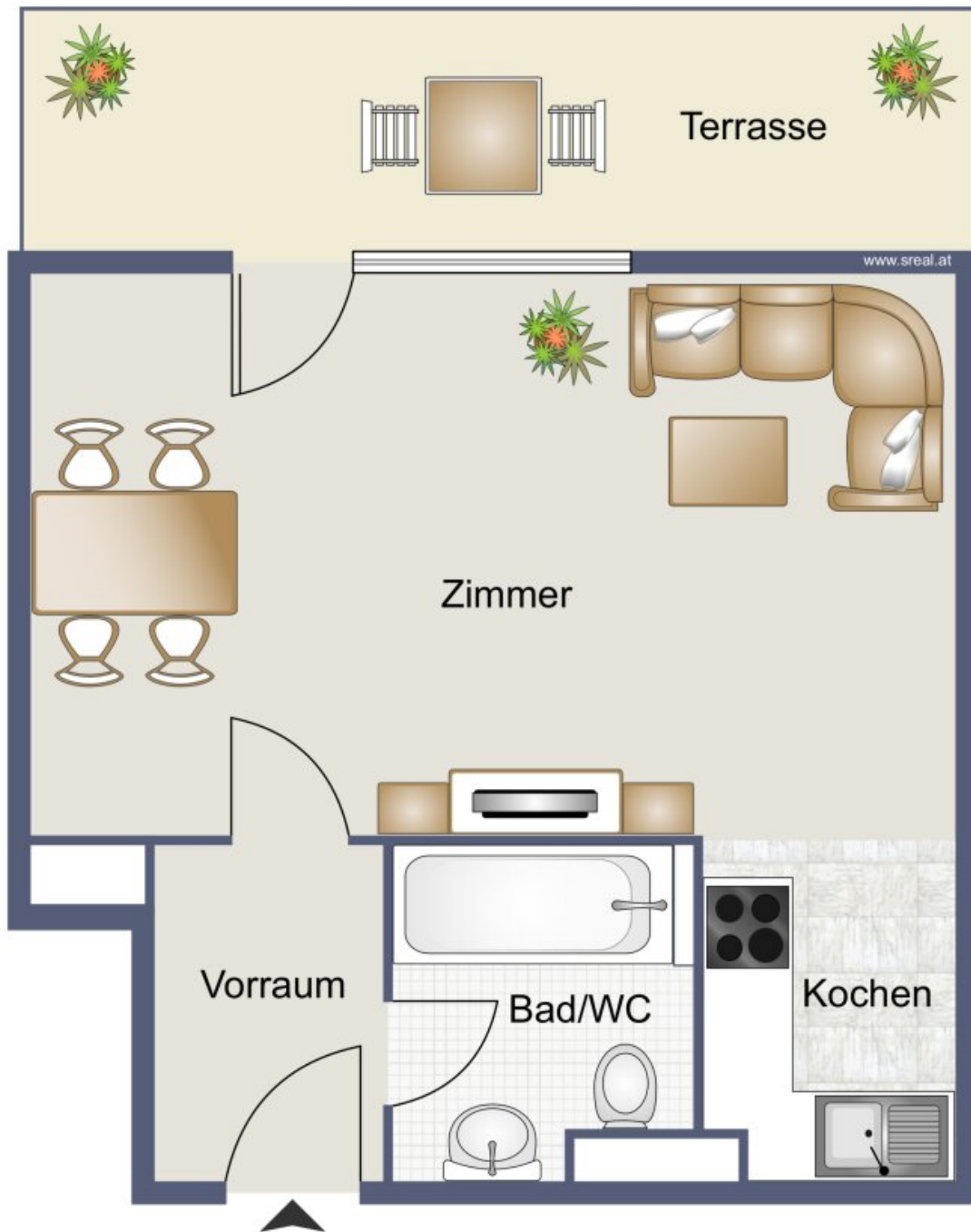




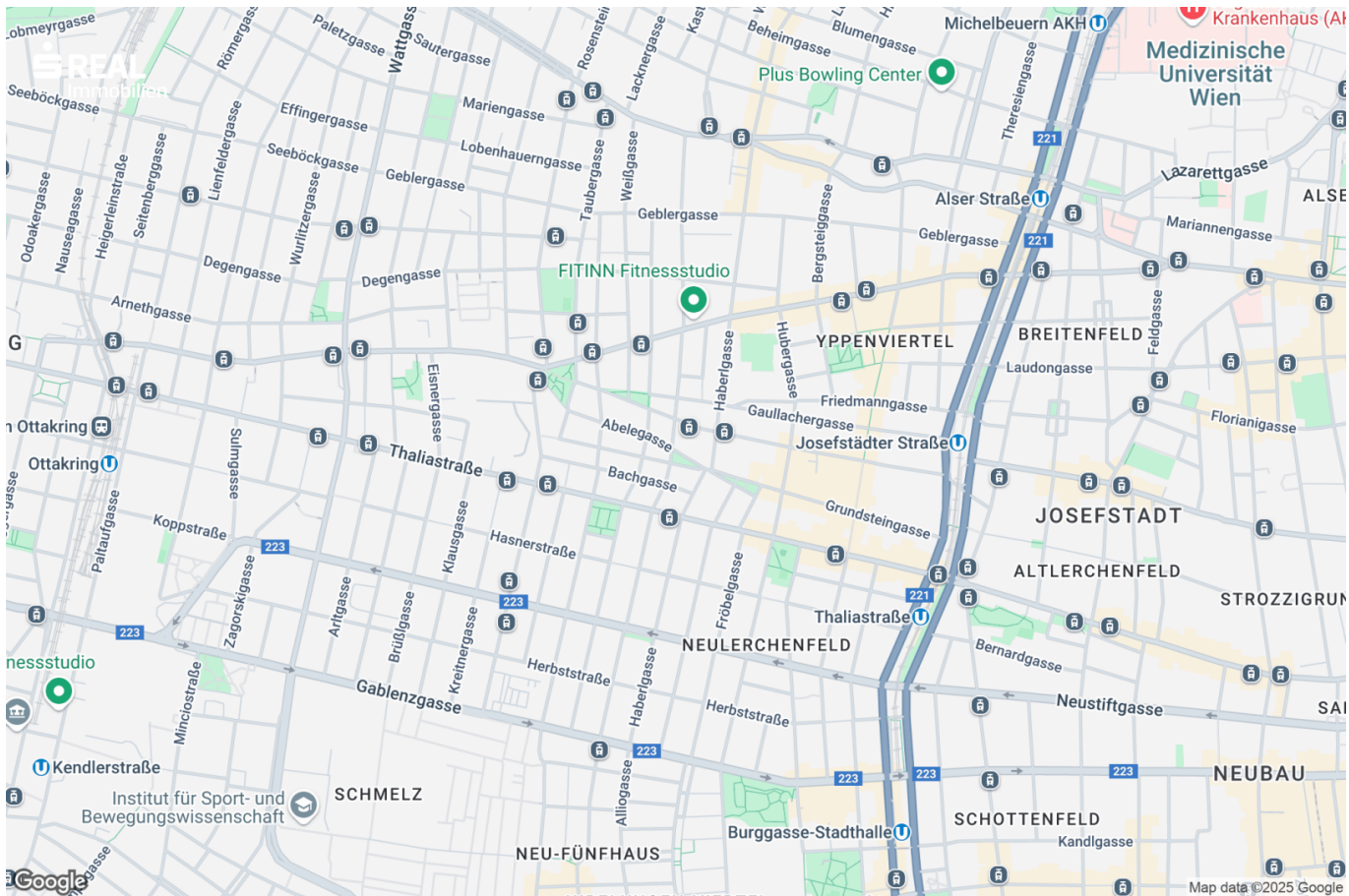








Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

Die entzückende Garconnière im 4. Stock mit Lift hat einen kleinen Vorraum, Bad mit Wanne, Waschtisch & WC und einen Wohnschlafraum samt Kochnische.

Die nach Westen ausgerichtete Terrasse mit ca. 9 m<sup>2</sup> erstreckt sich über die gesamte Breite des Wohnschlafraumes.

Warmwasser und Heizung werden über eine Hauszentralheizung aufbereitet.

In der gepflegten Hausanlage BJ 1974 stehen Abstellraum, Müllraum, Waschküche sowie gut nutzbare Kellerabteile zur Verfügung.

Nach Durchführung der letzten Reparaturen, weist die Rücklage noch immer ein erhebliches Guthaben aus.

Für 2025 sind keine Reparaturen geplant.

Bei Interesse senden Sie bitte Ihre Anfrage.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap