

**Nähe Schwedenplatz - helle 2-Zimmer-Wohnung mit  
Loggia**



**Objektnummer: 7101/642**

**Eine Immobilie von Gurschler & Gurschler Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	75,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,50 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	100,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,86
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,65 €
<b>Heizkosten:</b>	97,41 €
<b>USt.:</b>	30,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikoletta Kainzner**

Gurschler & Gurschler Immobilien  
Rathausplatz Nr. 10/1 / 1  
3040 Neulengbach















## Objektbeschreibung

In der Nähe des Schwedenplatzes in 1010 Wien gelangt diese helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 6. Liftstock in einem sehr gepflegtem Haus. Einer der Highlights dieser Liegenschaft ist die fantastische Gemeinschaftsterrasse (ca. 280 m2 mit fantastischem 360 Grad Blick), welche zum Verweilen einlädt.

### Hard Facts:

- Nutzfläche ca. 85,5 m2
- Wohnfläche ca. 75,50 m2
- Loggia ca. 5,50 m2
- Raumhöhe ca. 2,70 m
- großer Vorraum
- 1 Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- großes Wohn-/Esszimmer
- vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- getrennte Toilette
- 1 Kellerabteil zur Nutzung ca. 4,50 m2
- Fernwärme
- ca. 280 m2 Gemeinschaftsterrasse mit fantastischem 360 Grad Blick
- günstige Betriebskosten
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (U1, U4, diverse Straßenbahnlinien)

Es befindet sich eine Parkgarage im Haus, in welcher nach Bedarf ein Garagenplatz angemietet werden kann.

Weiters stehen eine Waschküche sowie ein Radkeller zur Verfügung.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap