

## **Ebenerdige Stadt-Wohnung oder Büro zum Wohlfühlen mit exzellenter Anbindung**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 10279**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,01 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	86,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.680,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Otto Jahn

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.  
Müllnergasse 15/Ecklokal  
1090 Wien







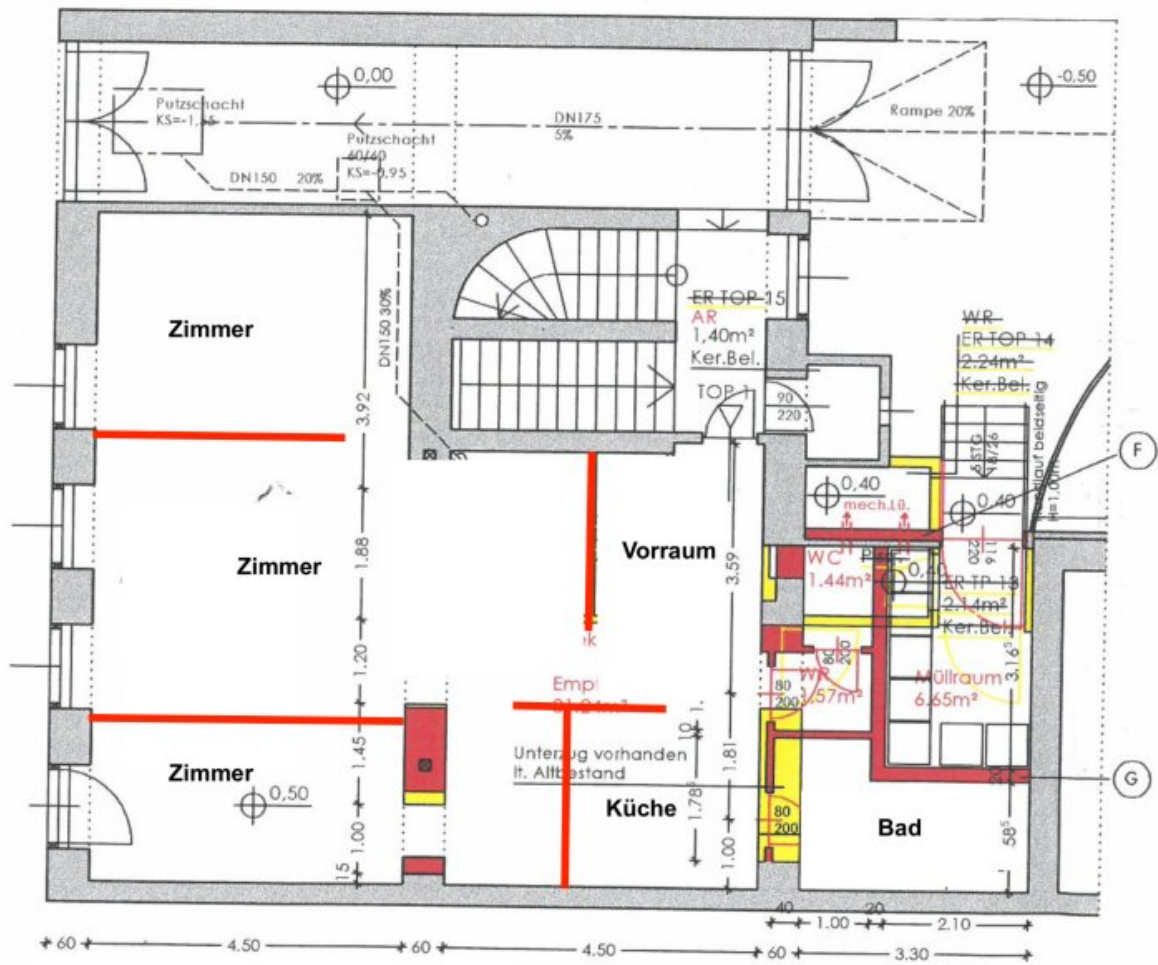








**PLANSKIZZE**



## Objektbeschreibung

Diese **geräumige und gerade sanierte** Einheit im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen bzw. Arbeiten benötigen. Mit **3 Zimmern** und einer ausgezeichneten Lage ist diese Immobilie perfekt für Singles, Paare, kleine Familien oder ideal als Räumlichkeiten für Büro oder Praxis geeignet (Bürowidmung).

Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>. Sie betreten die Räumlichkeiten über einen **großzügigen Eingangsbereich**. Von hier aus gelangen Sie in insgesamt drei Zimmer. Dank der **großen Fensterfronten** sind die Räume **lichtdurchflutet** und vermitteln eine angenehme Wohn- bzw. Arbeitsatmosphäre.

Die Fussbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen an denen Sie zudem nach einem langen Tag im geräumigen Badezimmer in der vorhandenen **Badewanne** entspannen können. Die geräumigen Zimmer, bieten ausreichend Möglichkeiten, um Arbeitsplätze für Sie oder Spielmöglichkeiten für Ihre Kinder zu schaffen.

Profitieren Sie zudem von der ausgezeichneten Anbindung, mit der Sie die Innenstadt von Wien mit den öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos erreichen. Die Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt, die U-Bahn und Straßenbahn sind ebenfalls in der Nähe. Sie haben also die Wahl, wie Sie am besten in die Stadt gelangen möchten.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, eine Klinik, Schulen und Kindergärten. Für größere Einkäufe stehen Ihnen außerdem Supermärkte in der Nähe zur Verfügung. Auch für Feinschmecker gibt es zahlreiche Restaurants und Cafés in der Umgebung.

**Zudem wird die neue U-Bahn Station U5 in nur 5-8 Gehminuten erreichbar sein!**

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorteilen zu überzeugen.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Die Immobilie lässt sich aktuell wie folgt gliedern:**

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Geräumiges Bad mit Badewanne
- Separate Toilette
- 2 zentral begehbare Räume

### **Ausstattung:**

- Fliesen
- Laminat
- Fussbodenheizung - Therme
- Badewanne
- Raumhöhe bis ca. 2,74 m
- Kellerabteil vorhanden
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Gegensprechanlage vorhanden

### **Die unmittelbare Umgebung:**

- Phoenix Bowling Park Hernals: ca. 16 Gehminuten
- Kulisse Wien: ca. 2 Gehminuten
- Theater Wiener Metropol: ca. 10 Gehminuten
- Lidlpark: ca. 13 Gehminuten
- Kongreßbad: ca. 20 Gehminuten
- Fitnessstudio: ca. 10 Gehminuten
- Restaurants: 5 - 10 Gehminuten
- Nah & Frisch: ca. 5 Gehminuten
- BILLA: ca. 11 Gehminuten
- Kismet Supermarkt und Bäckerei: ca. 6 Gehminuten
- Apotheken: ca. 4 - 5 Gehminuten
- Ärzte: ca. 7 - 15 Gehminuten
- Labor Hernals: ca. 1 Gehminuten
- Volksschulen: ca. 8 - 20 Gehminuten
- Zentrum inklusiver Schulen: ca. 12 Gehminuten
- Mittelschulen: 12 - 20 Gehminuten
- Gymnasien: 5 - 20 Gehminuten

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Straßenbahnhaltestelle 2 Rosensteiggasse: ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 9 Rosensteiggasse: ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 42 Rosensteiggasse: ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 43 Rosensteiggasse: ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 33 Johann Nepomuk Platz: ca. 8 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 44 Johann Nepomuk Platz: ca. 8 Gehminuten
- Bushaltestelle N43 Rosensteiggasse: ca. 3 Gehminuten
- Bushaltestelle 10A Albrechtskreithgasse: ca. 9 Gehminuten
- Bushaltestelle 42A Wattgasse: ca. 11 Gehminuten

### **Weitere Informationen:**

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Weitere Unterlagen wie zB. EA, Grundrisse, Wohnungseigentumsvertrag, Vorausschau etc. können separat angefragt werden.**
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13. Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap