

**Moderne Stadtwohnung mit 4 Zimmern und hochwertiger  
Ausstattung im beliebten 1050 Wien - jetzt kaufen für nur  
397.000,00 €!**



**Objektnummer: 2533/6547**

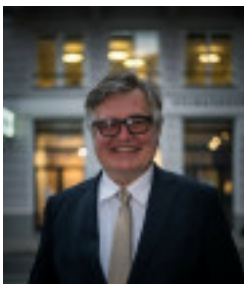
**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	397.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,85 €
<b>USt.:</b>	16,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thilo Börner**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

H +43 664 33 00 156





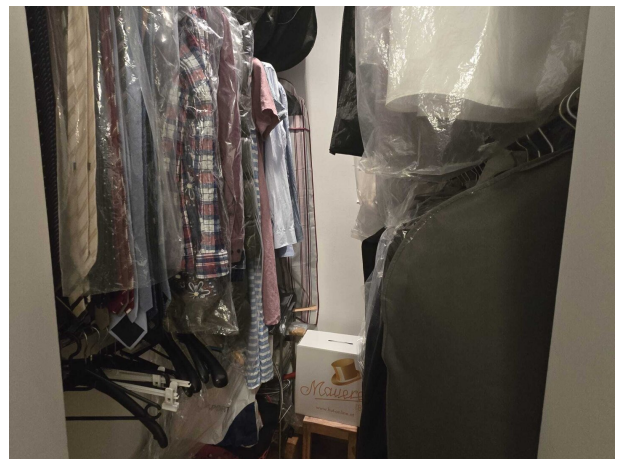


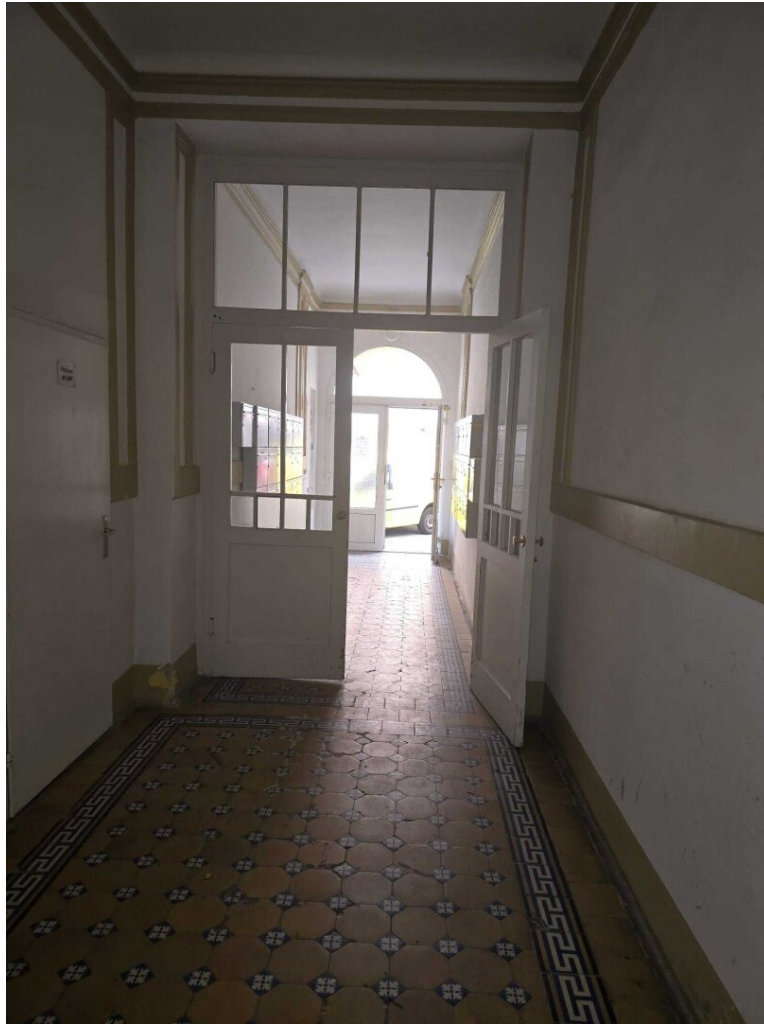




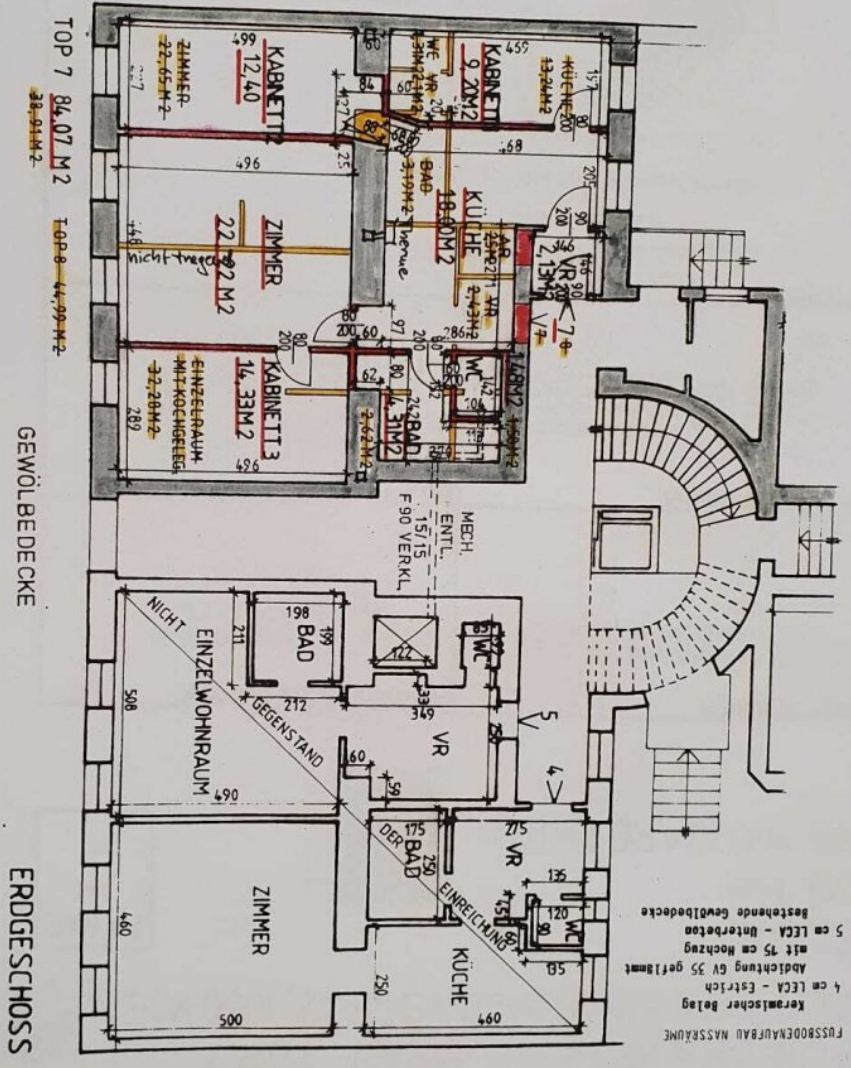












FUSSBODENAUFBAU MASSRÄUME

- 4 cm LECA - Estrich
- Keramischer Belag
- Abdichtung ev 35 gefl. mit 75 cm Hochzug
- 5 cm LECA - Unterbeton
- Bestehende Gewölbedecke

# EINREICHPLAN

FÜR DEN WOHNGSUMBAU TOP 7  
DES HAUSES KOHLGASSE 42, 1050 WIEN 28/9

EZ 668

GN 348

KG MARGARETHEN

PARIE  
C



## BAUWERBER

FRAU  
FERIDA KARAHASANOVIC  
TAUBSTUMMENGASSE 671  
1040 WIEN

*Karahasanovic Ferida*

## GRUNDEIGENTÜMER

HEINZ PROSSER  
*Immobilienverwaltung*  
1030 WIEN, Neulinggasse 23  
Telefon 715 51 32

## PLANVERFASSER



ARCHITEKT DIPL.-ING. HERMANN SCHEWINGER  
staatl. bnf. und beed. Ziviltechniker  
Hornsteinerstraße 111  
2560 Berndorf, 026 72/28 57

*H. J. 1990*

## BAUFÜHRER

SAN HOCH- UND TIEFBAU  
GES. M. B. H.  
KONZESSIONIERTEN  
BAU- UND STERBETRIEB  
GUMPENDORFERSTR. 32  
1060 WIEN \* TEL 587 67 57

## BEHÖRDE

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei

Hierauf bezieht sich der Bescheid

MA 37 / 5 - Kohlg. 42 / 1482 / 90

Wien, *14. Sept. 1990*

Für den Abteilungsleiter:

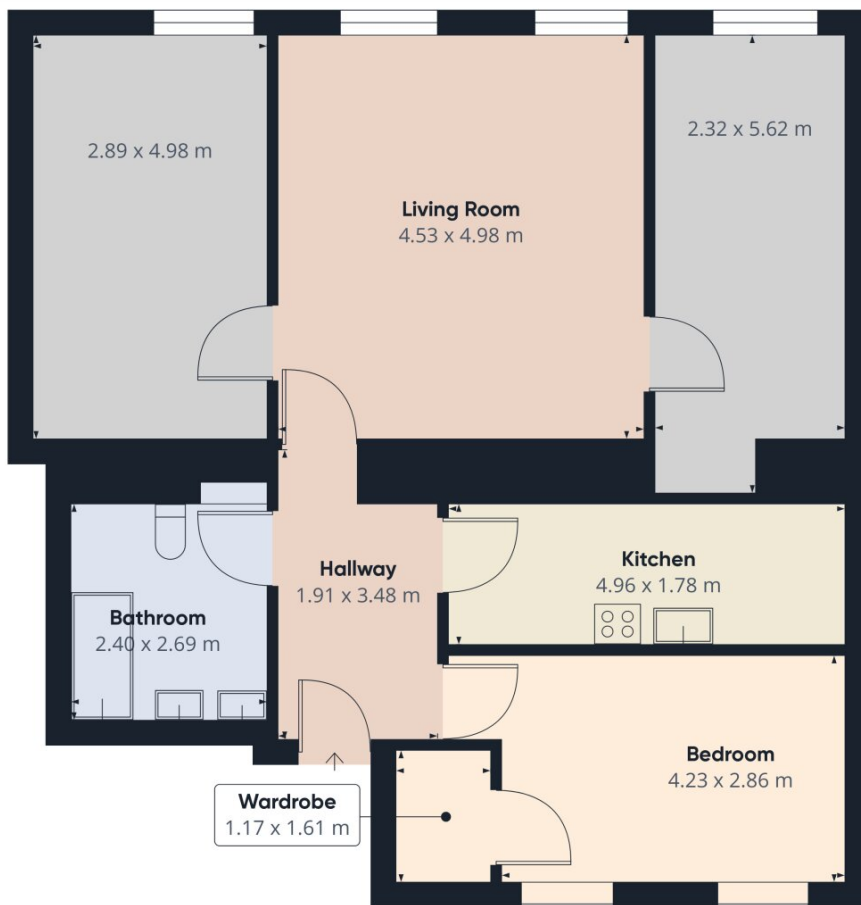


*Hahn*  
Dipl.-Ing. Hahn  
Oberstadtbaurat

BERNDORF IM JULI 90

1:100





Approximate total area<sup>(1)</sup>  
85.97 m<sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only. Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer gut gelegenen und gepflegten Wohnung in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich im beliebten 5. Bezirk von Wien und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen.

Die großzügig geschnittene Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer und ist damit ideal geeignet für Familien oder Paare, die viel Platz benötigen. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein modernes und gemütliches Ambiente. Die Wohnung ist sehr gepflegt und in einem top Zustand, so dass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Einbauküche, welche keine Wünsche offen lässt. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Auch das Badezimmer ist ein echtes Highlight – neben einer Badewanne finden Sie hier auch die Toilette vor,

Die Wohnung befindet sich in einem schönen Gebäude, welches über einen Personenaufzug verfügt. Somit ist ein barrierefreier Zugang zu jeder Zeit gewährleistet. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal – Bushaltestellen, U-Bahn- und Straßenbahnstationen sowie der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Somit sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und können bequem und schnell in die Innenstadt gelangen.

Auch die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Parks, Restaurants und Cafés.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese traumhafte Erdgeschosswohnung in Wien. Wir sind uns sicher, dass Sie begeistert sein werden!

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  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap