

# ROTE ROSEN, ROTE KÜCHE, ROTER WEIN, LADEN DICH EIN



HAUS

**Objektnummer: 1476**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 182,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,40 €
<b>USt.:</b>	12,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

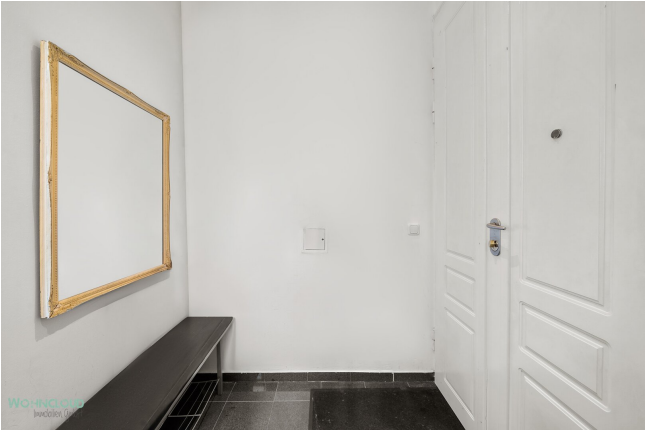


**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien











# Objektbeschreibung

## **ROTE ROSEN, ROTE KÜCHE, ROTER WEIN, LADEN DICH EIN**

### WOHNCLOUD... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND UND DEN SCHMUCKSTÜCKEN

Unser Schmuckstück im Mezzanin, ist ein echtes Highlight für alle, die das Besondere suchen. Mit einem großzügigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer mit Platz für Doppelbett und Schrank, einem modernen Duschbad und einer separaten Toilette direkt im Vorraum, ist diese Wohnung perfekt für all jene, die eine stilvolle Stadtwohnung schätzen.

#### **Das Herzstück? Ihre „Rote Bella Cucina“!**

Die rote Einbauküche setzt Akzente und lädt zu geselligen Kaffeerunden mit Freunden oder entspannten Kochabenden ein. Genießen Sie Ihre Auszeit mit einem Glas Rotwein – entweder gleich in der Küche oder im gemütlichen Wohnzimmer.

In ruhiger Hoflage, hören Sie hier nur die Vögelchen zwitschern und können trotzdem das lebendige Stadtleben voll auskosten.

#### **Lage, ist eben Lage!**

#### **FAKTEN:**

- Geräumiger Vorraum mit separater Toilette
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Waschtisch
- Großzügiges Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Gasetagenheizung
- Kunststofffenster mit Innenjalousien
- Parkett-ähnlicher Laminatboden in Wohn- und Schlafzimmer
- Bodenfliesen in der Küche und im Bad
- Einbauküche mit E-Herd, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank und Waschmaschine
- Praktisches Kellerabteil

#### **WOHNCLOUD FAZIT:**

Eine charmante, gut geschnittene Stadtwohnung für Studierende, Pendler und alle, die einen Zweitwohnsitz mit optimaler Anbindung suchen. Ein Zuhause, das durch seine zentrale, ruhige Lage und das besondere Flair überzeugt.

Ihr Wohncloud Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND UND DEN SCHMUCKSTÜCKEN



Wir freuen uns auf SIE!

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap