

## Meine erste Wohnung - Single-Hit Nähe U-Bahn



**Objektnummer: 310420**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krausegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,47
Kaufpreis:	130.000,00 €
Betriebskosten:	67,62 €
USt.:	6,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Prinz**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien







## Objektbeschreibung

In der Krausegasse nahe der U3-Simmering sowie der SIMM City wird diese entzückende Mietwohnung verkauft. Sie befindet sich im 1. Stock (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses. Kofferpacken und Einziehen ist hier möglich! Diese Wohnung bestehend aus 1 zentralem Vorzimmer mit Küchenzeile und einem Wohn-Schlafzimmer ist ab sofort frei! In erstklassiger Stadtlage und guter Raumaufteilung können Sie Ihr neues Domizil finden - **Einfach genial!**

Die Wohnung teilt sich auf in:

- Vorraum mit Küche
- Badezimmer mit WC und Dusche
- 1 Wohnzimmer

Man betritt das Wohngebäude und befindet sich im Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses und hat hier die Postbriefkästen sowie den Zugang zu den Kellerabteilen, den Allgemeinteilen sowie zu den Wohneinheiten. Hier ist auch der Innenhof sofort erreichbar.

Über die Treppen im 1. Stock angelangt betritt man die Wohnung und befindet sich im **Vorraum** mit Küche, von wo aus man direkt zum zentralen hellen **Wohnzimmer** gelangt. Das **Wohn-/Schlafzimmer** ist sehr hell und einladend gestaltet und man fühlt sich hier sofort wohl! Nach Ihren Wünschen entsprechend, können Sie die Kombination aus **Wohn- und Schlafzimmer** sehr modern ausfallen lassen.

Die Küche ist in schlichten hellen Tönen und Holzelementen für gemütliche Optik gehalten und mit diversen Geräten ausgestattet. Hier befindet sich auch der Anschluss für die Waschmaschine.

Im Badezimmer befindet sich das WC, das Waschbecken sowie die Dusche mit Fenster.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap