

## **HOFSEITIGE 3-ZIMMER WOHNUNG IN ZENTRALER LAGE**



**Objektnummer: 960/70141**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,18 €
<b>Heizkosten:</b>	117,76 €
<b>USt.:</b>	34,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



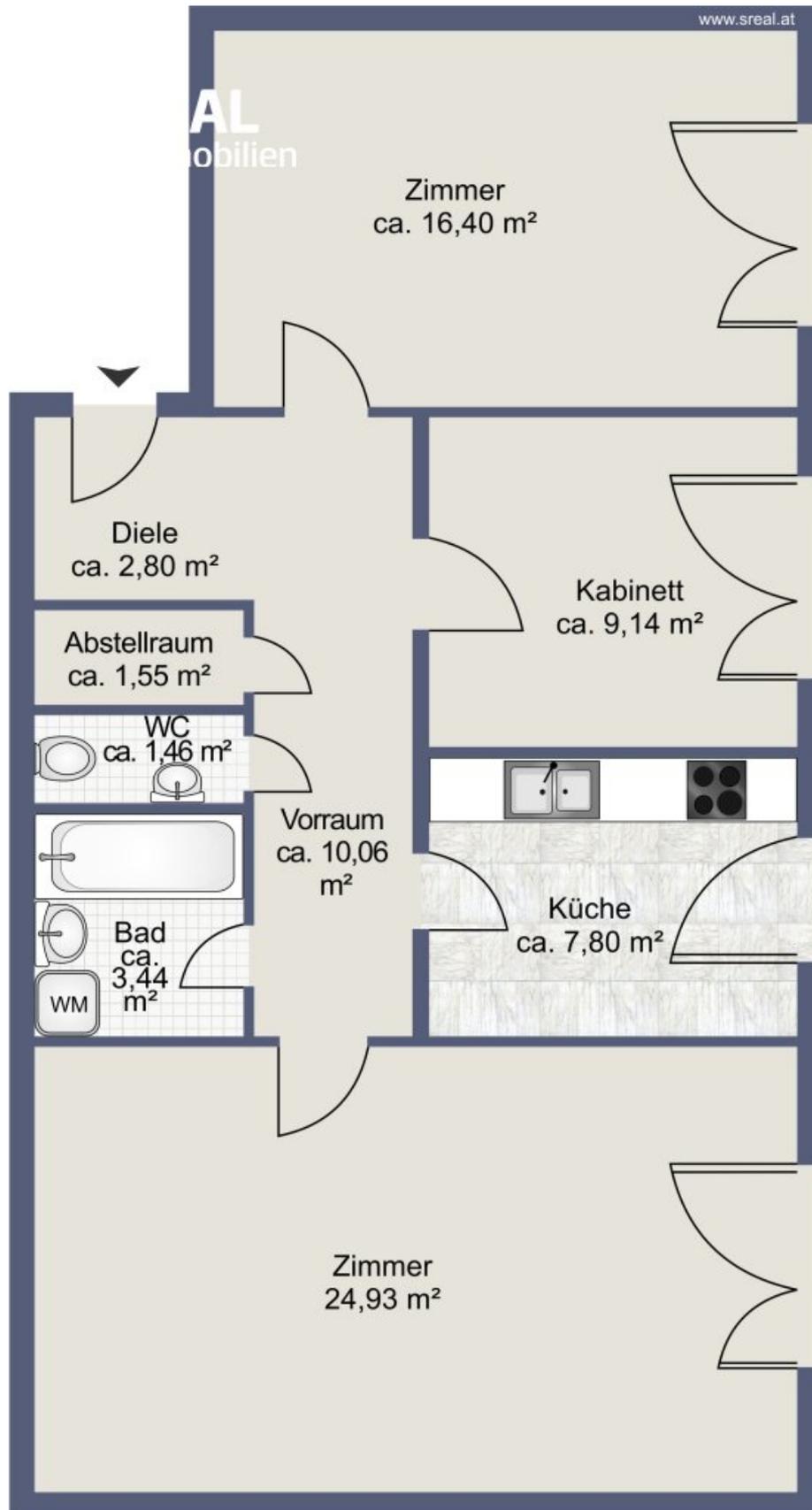
**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60

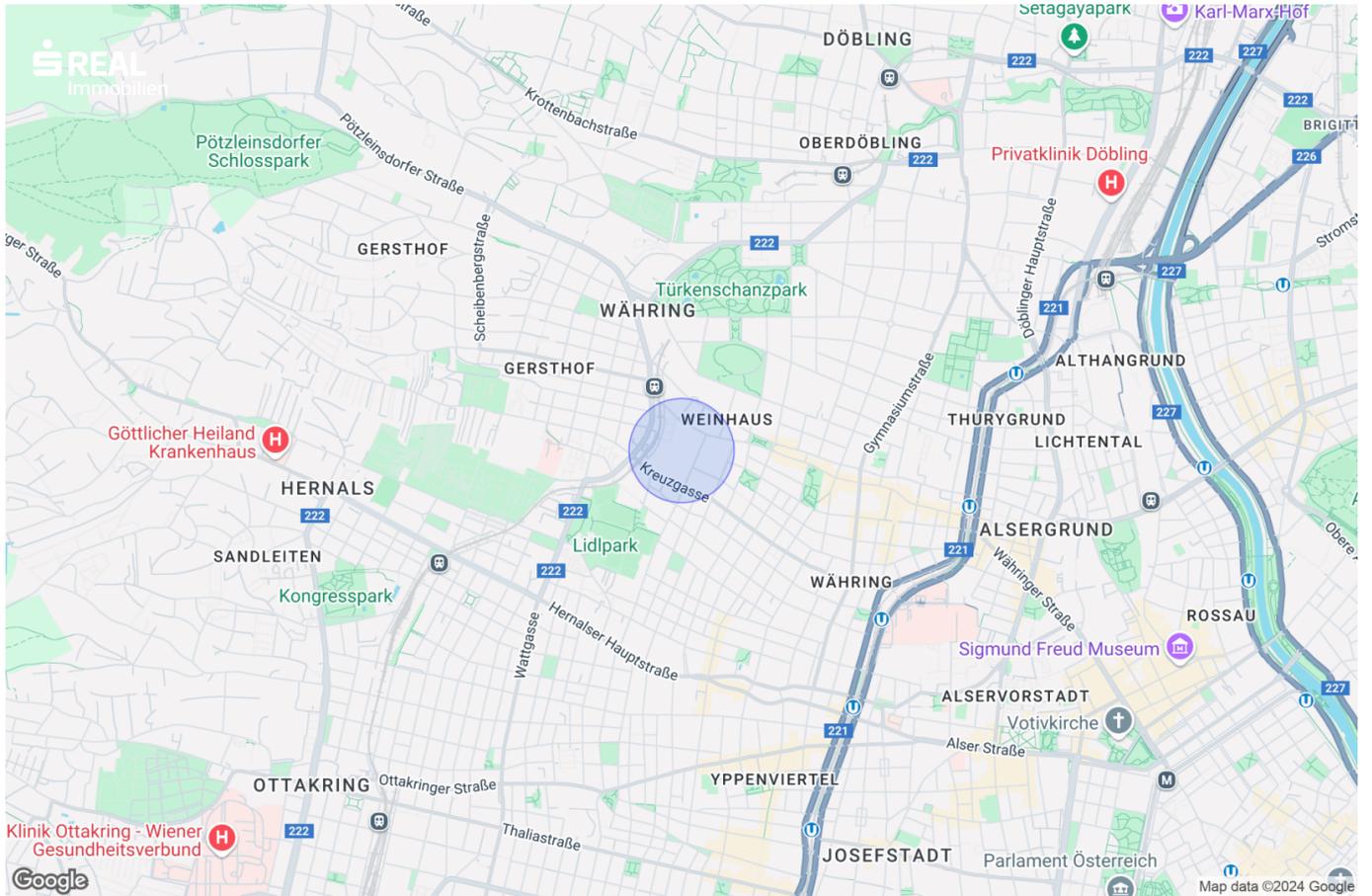








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in ruhiger, hofseitiger Lage eines fünfstöckigen Hauses mit Lift und befindet sich im 2. Stock.

Als ideale Kombination aus Ruhe, Komfort und urbaner Lebensqualität, ermöglicht diese im Jahr 2018 neuerlich sanierte 75m<sup>2</sup> Wohnung eine wohltuende Atmosphäre für die Bewohner verschiedenen Alters und mit andersartigen Bedürfnissen und Vorlieben.

Das Gebäude ist im Jahr 1975 gebaut und wurde im Jahr 2020 umfangreich saniert.

Ob als Investition und/oder für die eigenen Wohnzwecke, eignet sich diese Wohnung mit ihrer gelungenen Raumaufteilung sowie hochwertigen Ausstattung, für ein breites Spektrum von Interessenten - Singles, Pärchen, kleine Familien oder Freunde, die in Wohngemeinschaft leben möchten.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Das Objekt verfügt über drei gut geschnittenen und getrennt begehbaren Zimmer, von denen zwei mit maßgefertigten und neutral gehaltenen Einbauschränken und Regalen den zusätzlichen Stauraum bieten.

Die separate Küche mit gemütlichem Essplatz wurde im Rahmen der Wohnungssanierung komplett erneuert und verfügt über sämtliche Elektrogeräte.

Ein zeitlos gefliestes Badezimmer, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum runden das Angebot ab.

Der hochwertige Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen und Fliesen in der Küche und im Bad sorgen für eine edle und pflegeleichte Atmosphäre.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme und eine Klimaanlage bietet auch im Sommer angenehme Temperaturen an.

Garagenplätze können im Nachbarhaus angemietet werden!

### Infrastruktur

Die begehrte Lage im 18. Bezirk wird durch die unmittelbare Nähe von der belebten Einkaufsstraße Währinger Hauptstraße, mit vielen Kaffeehäusern und Restaurants aufgewertet.

Kutschkermarkt und Türkenschanzpark, bieten viele Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung

und Bereicherung des Soziallebens an.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3098023?accessKey=675d>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Preisinformation:**

Kaufpreis: EUR 425.000,- inkl. getätigten Investitionen

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Anlegerinfo: angemessener Mietzins

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap