

**\*!BLACK FRIDAY!\* JETZT - €10.000,- d.h. STATT €  
219.000,- JETZT NUR € 209.000,- gültig bis 20. Dezember!  
Schön sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung**



**Objektnummer: 2004**

**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,96
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,02 €
<b>USt.:</b>	12,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eveline Nadja Momirov**

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg  
Hernalser Hauptstrasse 172  
1170 Wien

T 014869100  
H 06763501220  
F 01486910024

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





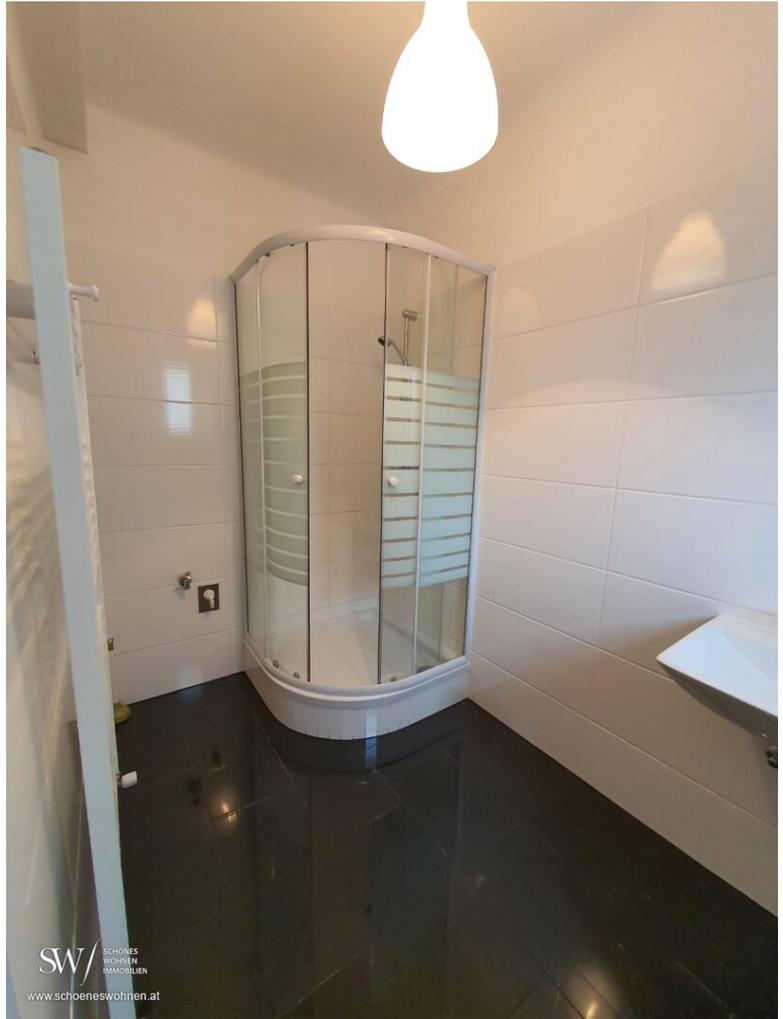
SW / SCHÖNER  
WOHNTUM  
IMMOBILIEN  
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNER  
WOHNTUM  
IMMOBILIEN  
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNER  
WOHNTUM  
IMMOBILIEN  
www.schoeneswohnen.at



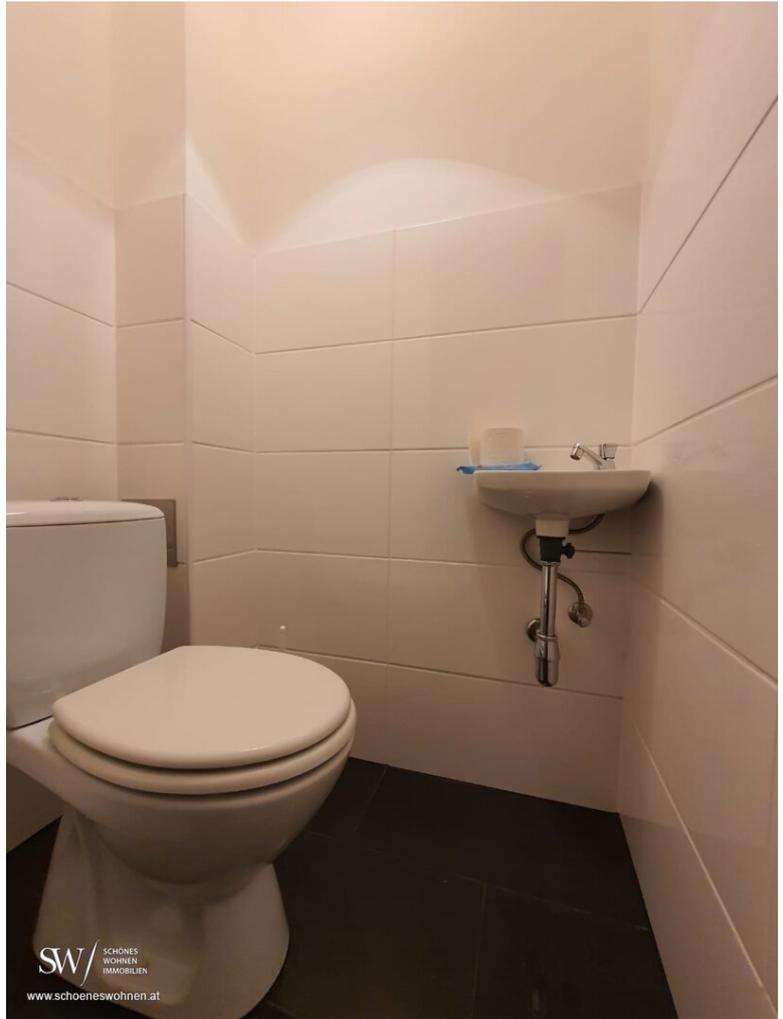
SW / SCHÖNES  
WOHNEN  
IMMOBILIEN  
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES  
WOHNEN  
IMMOBILIEN  
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES  
WOHNEN  
IMMOBILIEN  
www.schoeneswohnen.at

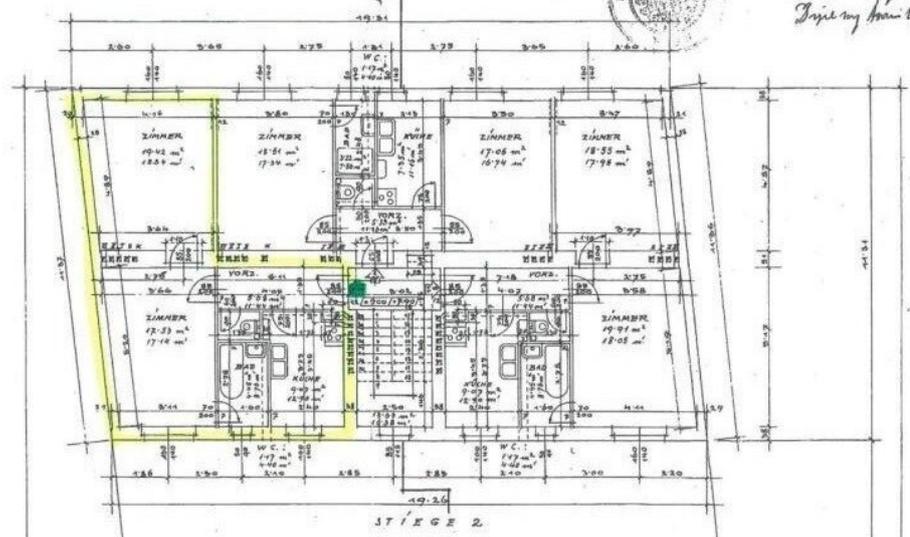


2./3. ST.

Wiener Magistrat  
Magistratsabteilung 37  
Bez. Feuer- und Gewerbepolitik  
Bez. X-XIX und XXI-XXIV  
Ingenieur R. F. F. v. ...  
M. Abt. 37/3 - ...  
Wien, am ... 19...



*Ing. ...*



Tempelplatz gemäss § 22 des Wohnbau-Wiederaufbaugesetzes (Z. Nr. 100/191)

# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Eigentumswohnung:

Hier handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Diese liegt im 2. Stock (ohne Lift) und ist sowohl hofseitig, als auch straßenseitig ausgerichtet. Die Wohnung verfügt über Vollholzparkettböden, erstklassige Fliesen, neuwertiges schönes Bad mit Dusche, neuwertiges WC, neuer Elektrik, neuwertige Heizkörper sowie eine passable Küche mit allen Geräten, wie Backofen, Herd mit Ceranplatte, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombi, etc. Eine neue Sicherheitseingangstür mit 6-facher Sicherheit und ein Sicherheitsschloss mit Schlüsselkarte sowie neue Türen inkl. Türstöcken runden diese hochwertige Sanierung ab. Die Wohnung weist ein Vorzimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Bad und ein WC, auf. Zudem wurden alle Fenster im Sommer 2014 erneuert. Darüber hinaus schützen montierte Außenjalousien vor der Hitze im Sommer. Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

**Monatl. Betriebskosten (inkl. Reparaturrücklage): € 240,73,-**

## Infrastruktur:

Auf der nahegelegenen Simmeringer Hauptstraße, in der Umgebung der Haltestelle Zippererstraße, gibt es reichlich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Billa, Penny, Pagro, Tedi, Bipa, dm, verschiedene Banken, eine Trafik, Bioläden, Bäckereien sowie die Apotheke zum schwarzen Adler usw. Aber auch Volks- sowie Mittelschulen befinden sich unweit von der Wohnung, womit man hier rundum versorgt ist.

## Öffentliche Verkehrsanbindungen:

Straßenbahnlinie: 71 (Litfaßstraße), welcher Sie einerseits nach nur 2 Stationen zur U3-Station Zippererstraße führt oder in die andere Richtung bis hin zur Börse

## Besichtigungen nach Vereinbarung!

*Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.*

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter [eveline.momirov@schoeneswohnen.at](mailto:eveline.momirov@schoeneswohnen.at)

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

Schönes Wohnen Immobilien  
[www.schoeneswohnen.at](http://www.schoeneswohnen.at)

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap