

# **SONNIGER ERSTBEZUG IN HERRLICHER GRÜNRUHELAGE**



**STANZEL & CO  
IMMOBILIEN**

**Objektnummer: 3000**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

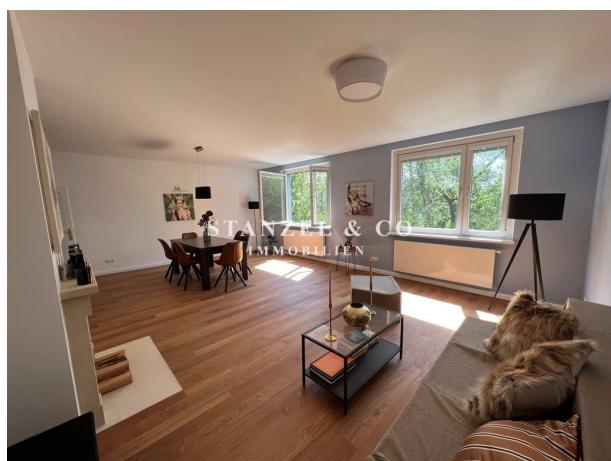
### Brigitte U. Stanzel

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
F +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



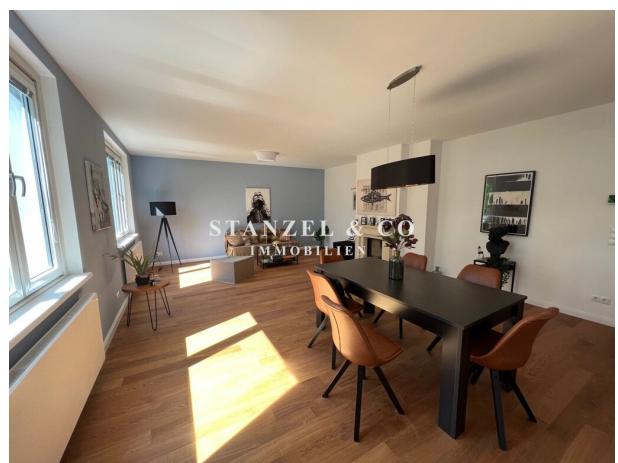




STANZEL & CO  
IMMOBILIEN

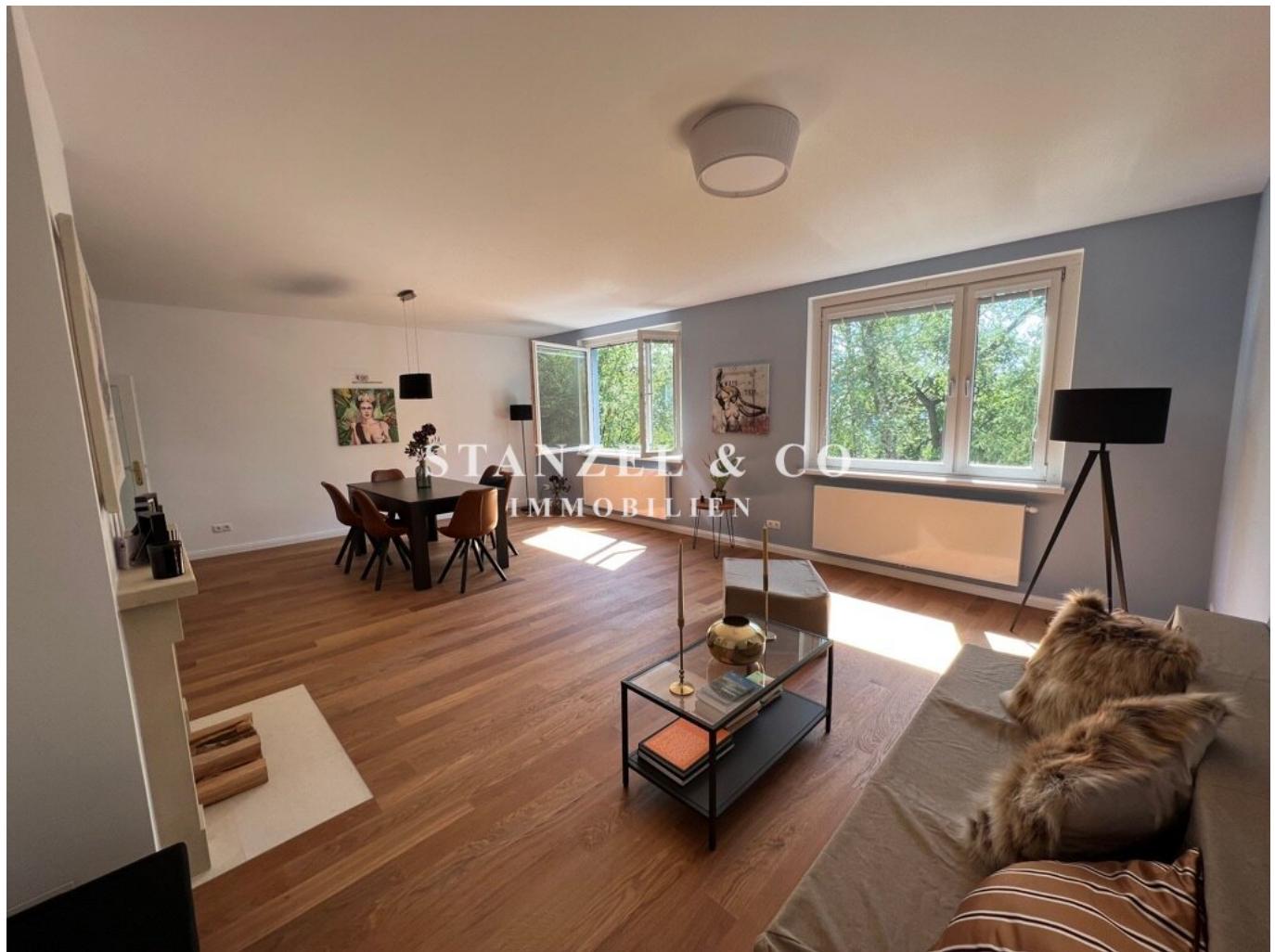


STANZEL & CO  
IMMOBILIEN



STANZEL & CO  
IMMOBILIEN









STANZEL & CO  
IMMOBILIEN

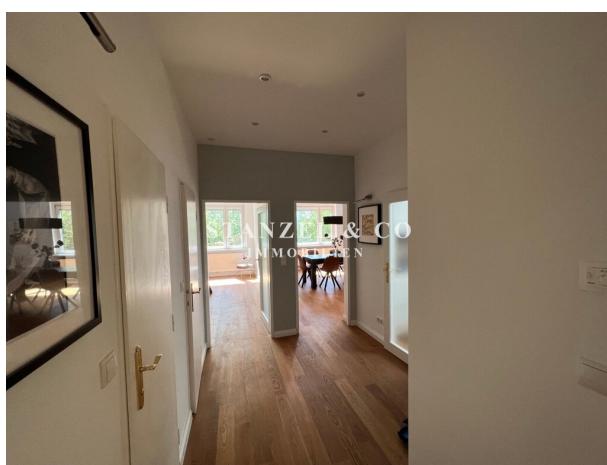


STANZEL & CO  
IMMOBILIEN



STANZEL & CO  
IMMOBILIEN









STANZEL & CO  
IMMOBILIEN



STANZEL & CO  
IMMOBILIEN

# **Objektbeschreibung**

## **MIT EINER DOPPELGARAGENBOX & GARTENBENUTZUNG**

**Dieses modernisierte 3,5 - Zimmer - Apartment hat eine garten- & südwestseitige Wohnfläche von 84m<sup>2</sup>**

**( Vorzimmer, Wohnzimmer, 1-2 Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Badezimmer, WC, Doppelgaragenbox & Kellerabteil )**

Vom Vorzimmer gelangt man in das sonnige, südwestseitige 40m<sup>2</sup> große Wohnesszimmer mit offenem Kamin, welches in ein 21m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer und 18m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer abgetrennt werden könnte. Das Apartment verfügt über ein Schlafzimmer, mit anschließendem 7m<sup>2</sup> großen Kabinett, welches als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die Küche ist mit einem Fenster, Ceranfeld + Backrohr, Kühlgefrierkombination, und Geschirrspüler ausgestattet. Das Badezimmer mit bodenebener Glaswanddusche verfügt über einen Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Spiegel mit Beleuchtung, Handtuchtrockner, elektrischer Entlüftung und ein Fenster. Das WC mit elektrischer Entlüftung und einem Handwaschbecken ist separat. Des Weiteren gibt es einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Es gibt ein **großes Kellerabteil** mit Fenster Stromanschluss und Beleuchtung.

Zuzüglich zum Kaufpreis kommt - eine **Doppelgaragenbox ( € 45.000,-- ) ( Nr.6&7 )** mit Beleuchtung.

[\*\*HIER GEHTS WEITER ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG\*\*](#)

**Infrastruktur:** In 5-6 Gehminuten gelangt man zu einem Billa und einem Bipa in der Weinbergsgasse sowie zu einer Apotheke. In 10 Gehminuten gelangt man zur Krottenbachstraße wo sich ein Spar befindet. Des Weiteren gibt es auf der Krottenbachstraße eine Billa Plus sowie eine Apotheke und eine Trafik. Die Obkirchergasse und der Sonnbergmarkt bieten weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie der Sieveringer Platz. Der fußläufig erreichbare 39A bietet eine sehr gute Anbindung an die Straßenbahlinie 38, welche sowohl zur S-Bahn-Station Oberdöbling, zur U6-Station Nussdorfer Straße als auch

zur U2-Station Schottentor führt. In der nahen Krottenbachstraße hält die Buslinie 35a diese bietet eine sehr gute Anbindung nach Spittelau ( U6 & U4 ). Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung kann bei Bedarf übermittelt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap