

## **Ideal geschnittene 4 Zimmer Wohnung**



**Objektnummer: 5666/996**

**Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1923                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 104,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 10,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 2,48                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 395.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 370,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

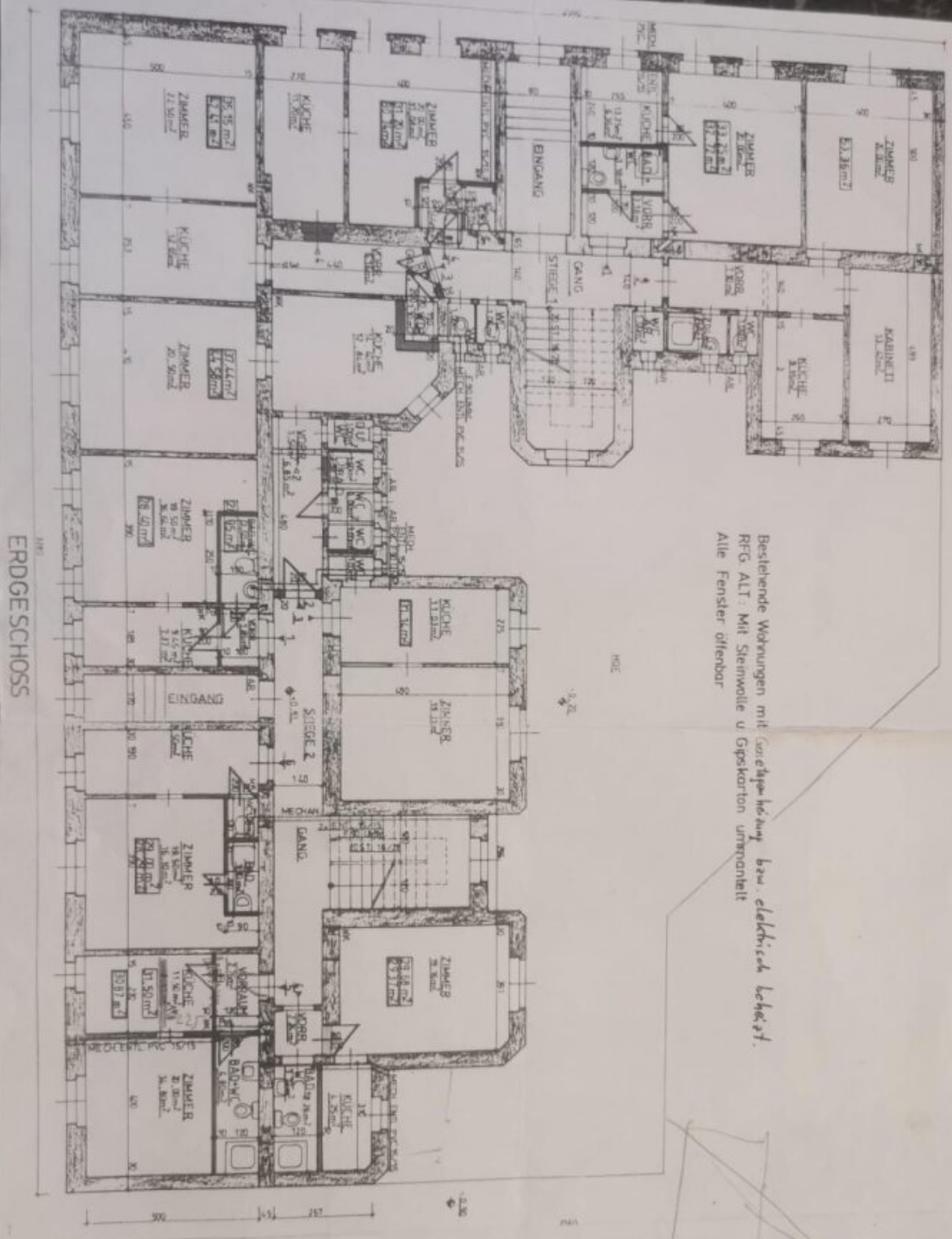


**Petar Erstic**

Realis Consulting GmbH  
Wiesingerstraße 8/22  
1010 Wien







ERDGESCHOSS

Bestehende Wohnungen mit Gipskartendecke bzw. eckelisch befestigt.  
 RFG ALT: Mit Steinwolle u. Gipskarton unanstrichen  
 Alle Fenster offenbar

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gut geschnittene **4-Zimmer-Wohnung**, die zwischen Floridsdorf und Kagran liegt.

Die ideale Raumaufteilung macht das Wohnen zum Genuss und durch die **hellen Räumlichkeiten** wirkt Ihr Zuhause stets einladend und freundlich.

Der großzügige Wohn-/Essbereich bietet Ihnen ausreichend Platz für Familie und Freunde. Ebenso ist ein **Balkonausbau gerichtet Innenhof** möglich.

Zusätzlich zur vorhandenen Ausstattung ist noch ein **ca. 8m<sup>2</sup>** großes Kellerabteil, ein Bestandteil der Ausstattung.

Mit einer Wohnfläche von **ca. 104m<sup>2</sup>** und einem großzügigen Badezimmer, lässt diese Liegenschaft keine Wünsche offen.

Die Wohnung ist sowohl zur Straße als auch in den Innenhof gerichtet.

Überzeugen Sie sich selbst!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap