

**Top Lage! Exklusive, moderne 3-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon!**



Essbereich

**Objektnummer: 7591/85**

**Eine Immobilie von VITARO Properties GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 126,01 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 129,37 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 58,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,08               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.200.000,00 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 289,48 €                    |
| <b>USt.:</b>                         | 67,86 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Yvonne Weilharter**

VITARO Properties GmbH  
Wallnerstraße 2/28  
1010 Wien

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











Balkon

**Wohnfläche: ca. 126,01 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 3,36 m<sup>2</sup>**

Küche

Essbereich

Wohnzimmer

Badezimmer

WC

AR

Vorraum

WC

Bad

Schlafzimmer

Schlafzimmer



# Objektbeschreibung

## **Wunderschöner, offener Wohnbereich - Einziehen und Wohlfühlen!**

- Wohnfläche: ca. 126,01 m<sup>2</sup> + 3,36 m<sup>2</sup> Balkon
- Nutzfläche: ca. 129,37 m<sup>2</sup>

## **RAUMAUFTEILUNG**

- 1 großzügiger, eleganter Vorraum mit Platz für Kleiderschränke und Garderobe
- Wohnsalon: ca. 55 m<sup>2</sup> --> Küche + Esszimmer + Wohnzimmer
- Schlafzimmer 1 + Badezimmer 1 mit Dusche und Toilette
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer 2 mit Dusche und Badewanne
- separate Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Loggia: ca. 3,36 m<sup>2</sup>

## **HIGHLIGHTS:**

- luxuriöse Designerküche
- edles Fischgrät-Parkett in allen Wohnräumen
- hochwertige Keramik und Designerarmaturen in den Bädern
- innovatives Design

## **BESICHTIGUNG**

Besichtigungen nach Vereinbarung.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap