

## **3-Zimmer mit Balkon und Fernblick im obersten Liftstock in Heiligenstadt**



Balkon mit Aussicht Richtung Südosten

**Objektnummer: 95010**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1972                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 62,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,49                           |
| Kaufpreis:                    | 330.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 174,87 €                         |
| Heizkosten:                   | 68,63 €                          |
| USt.:                         | 28,48 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

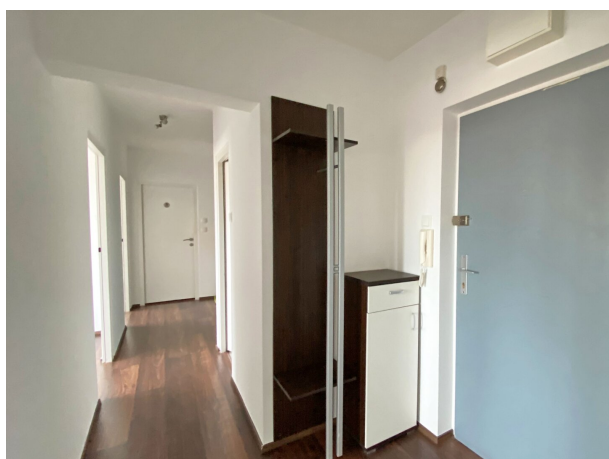
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



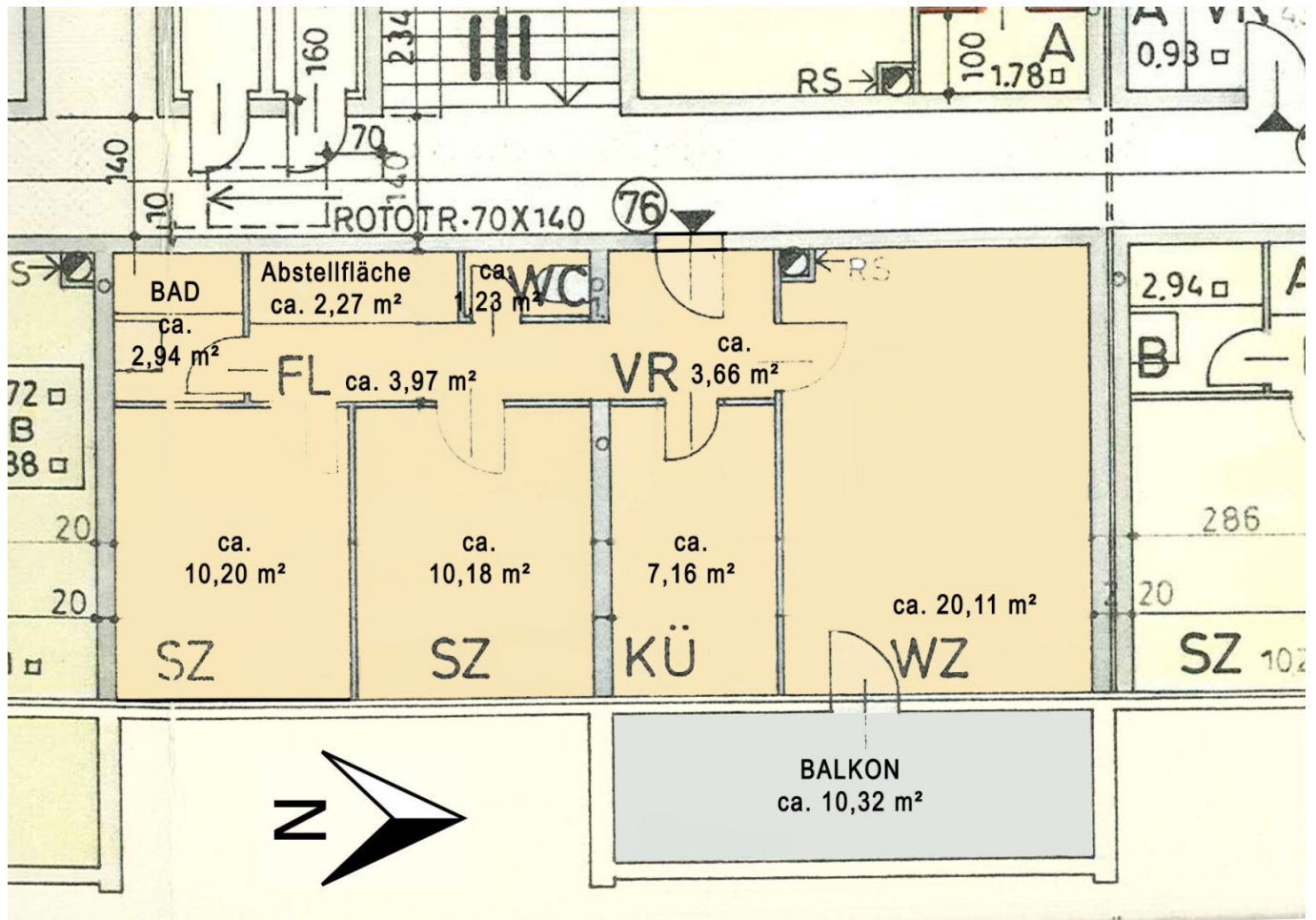
**Elisabeth Greutter**

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6









## Objektbeschreibung

Zentral in der Heiligenstädter Straße gelegen befindet sich dieses etwa 1972 errichtete, äußerst gepflegte Mehrparteienhaus.

Das Wohnhaus ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der Bahnhof Heiligenstadt ist nur ca. 500 Meter entfernt und bietet Anschluss an die U4. Nahversorger wie z.B. Billa und Bipa sind direkt im Wohnhaus untergebracht, weitere Einkaufsmöglichkeiten findet man auf der Heiligenstädter Straße.

Der 19. Wiener Gemeindebezirk umfasst zahlreiche, begehrte Hotspots: von den beliebten Heurigengebieten Grinzing und Sievering bis zur Grün-Ruheoase Kahlenberg mit traumhaftem Panoramablick über die Bundeshauptstadt.

Die Wohnung selbst liegt im 6. Stock mit Lift und ist komplett nach Osten ausgerichtet. Sie unterteilt sich in Vorraum mit Flur, Küche, Wannenbad, separates WC, Wohnzimmer und zwei weitere Zimmer. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den etwa 10 m<sup>2</sup> großen Balkon, der aufgrund der Lage im sechsten und obersten Stock der Anlage einen hervorragenden Fernblick bietet. Die Küche ist mit Einbaugeräten wie E-Herd, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombi ausgestattet.

Alle Fenster sind mit Außenjalousien versehen. Außerdem stehen den zukünftigen Bewohnern auch noch ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap