

## Perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in 1100 Wien!



**Objektnummer: 1676**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 163,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,67
<b>Kaufpreis:</b>	198.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Pic**

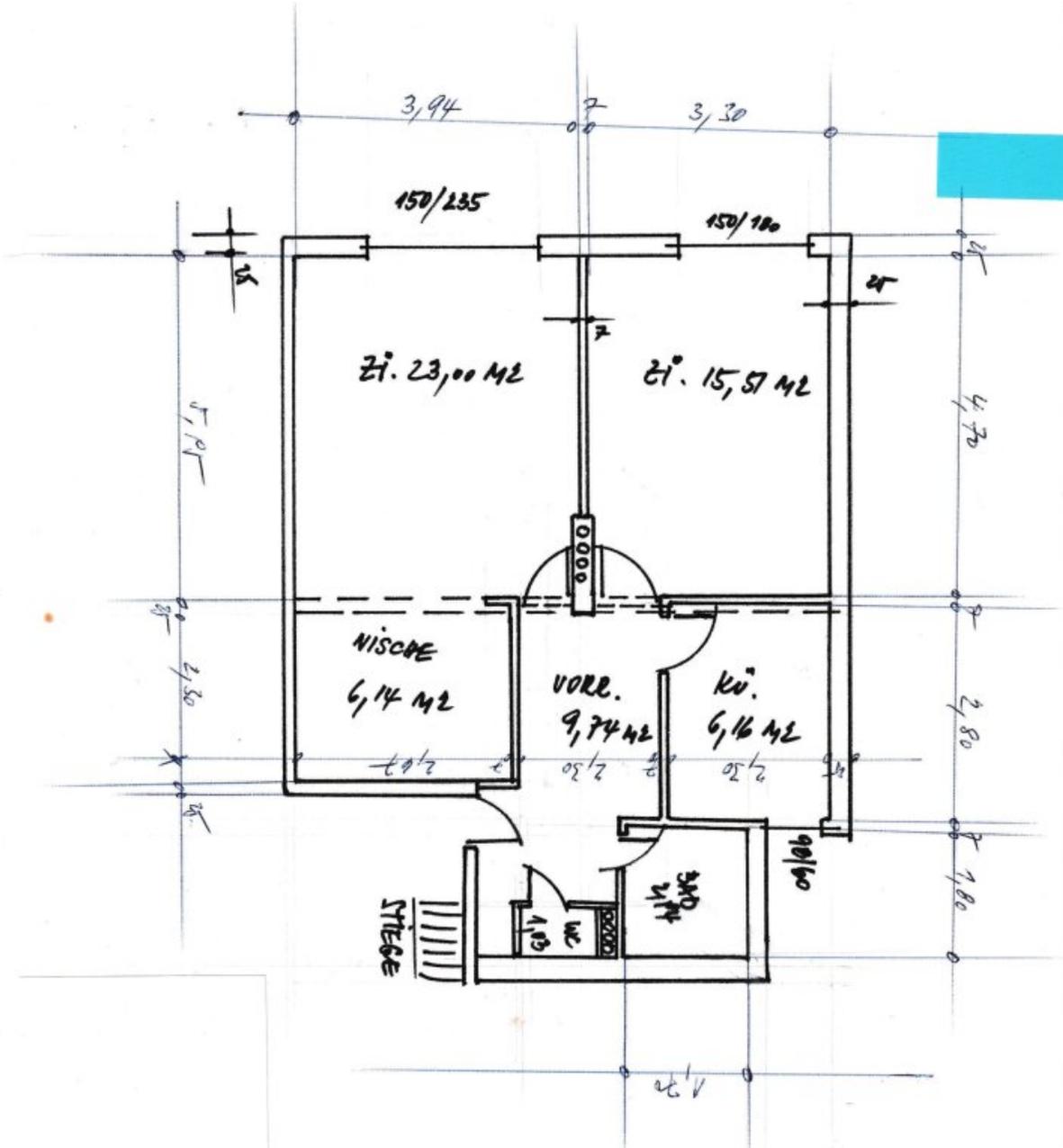
AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Liesingtalstraße 107  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 680 1734056









Gesamtfläche: 46  
 6 x 52 m  
 25' x 130'

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittenen 2-Zimmer-Wohnung, die Ihnen nicht nur ein gemütliches Ambiente, sondern auch eine erstklassige Lage bietet. Diese attraktive Immobilie im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Mit einer großzügigen Fläche von 65m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Entfaltung.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist die Etagenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und unabhängig von zentralen Heizsystemen ist. Der Personenaufzug erleichtert den Zugang zu Ihrer Wohnung und sorgt für zusätzlichen Komfort, insbesondere beim Einkaufen oder bei der Rückkehr nach einem langen Tag.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität sind in wenigen Minuten erreicht. Ein Supermarkt und eine Bäckerei versorgen Sie mit frischen Lebensmitteln und täglichen Besorgungen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – Bus, U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof befinden sich in der Nähe, sodass Sie auch ohne Auto mobil sind. Zudem haben Sie einen schnellen Zugang zur Autobahn, was Ihnen die Möglichkeit gibt, die Umgebung von Wien zu erkunden oder schnell ins Stadtzentrum zu gelangen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap