

**\*\*\*\*\*kleine Startwohnung in super Lage\*\*\*\*\***



**Objektnummer: 894**

**Eine Immobilie von Hogl & Hogl Immobilien Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreindlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 152,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,27
Kaufpreis:	189.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.400,00 €
Betriebskosten:	80,69 €
USt.:	8,07 €
Provisionsangabe:	

6.804,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Johann Habesohn**

Hogl & Hogl Immobilien Consulting GmbH

Grinzingerstraße 117  
1190 Wien

T +43 664 2210065  
H +43 664 2210065  
F +43 1 3700921

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

















## **Objektbeschreibung**

### **ANLAGEWOHNUNG oder SELBSTNUTZUNG**

kleine Wohnung im Erdgeschoss mit Blick in den grünen Innenhof .

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Wohnküche mit abgeteiltem Kabinett
- Küchenblock mit Geschirrspüler, Abwaschbecken, Elektroherd mit Cerankochfeld, Dunstabzug und Einbaukühlschrank

Waschmaschinenanschluss in der Wohnung vorhanden, Fahrrad- und Kinderwagenraum und auch eine eigene Waschküche zusätzlich im Haus.

Großer trockener Keller mit Fenster, der grüne ruhige Innenhof steht allen Bewohnern zur Verfügung.

Durch die geringen Betriebskosten ist bei Vermietung eine gute Rendite über 4 % erzielbar.

Sehr gute zentrale Lage, zwischen Döblinger Hauptstraße und Billrothstraße.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung leicht erreichbar.

*Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins schicken Sie mir bitte eine E-Mailanfrage!*

***Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, welche uns vom Eigentümer zur Verfügung***

**gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen. Detailinformationen werden bei Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart.**

**Hinweis:** Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap