

## Single-Hit! Dachgeschoß-Garconniere mit Lift



Wohnraum

**Objektnummer: 95092**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	73,62 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	72,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

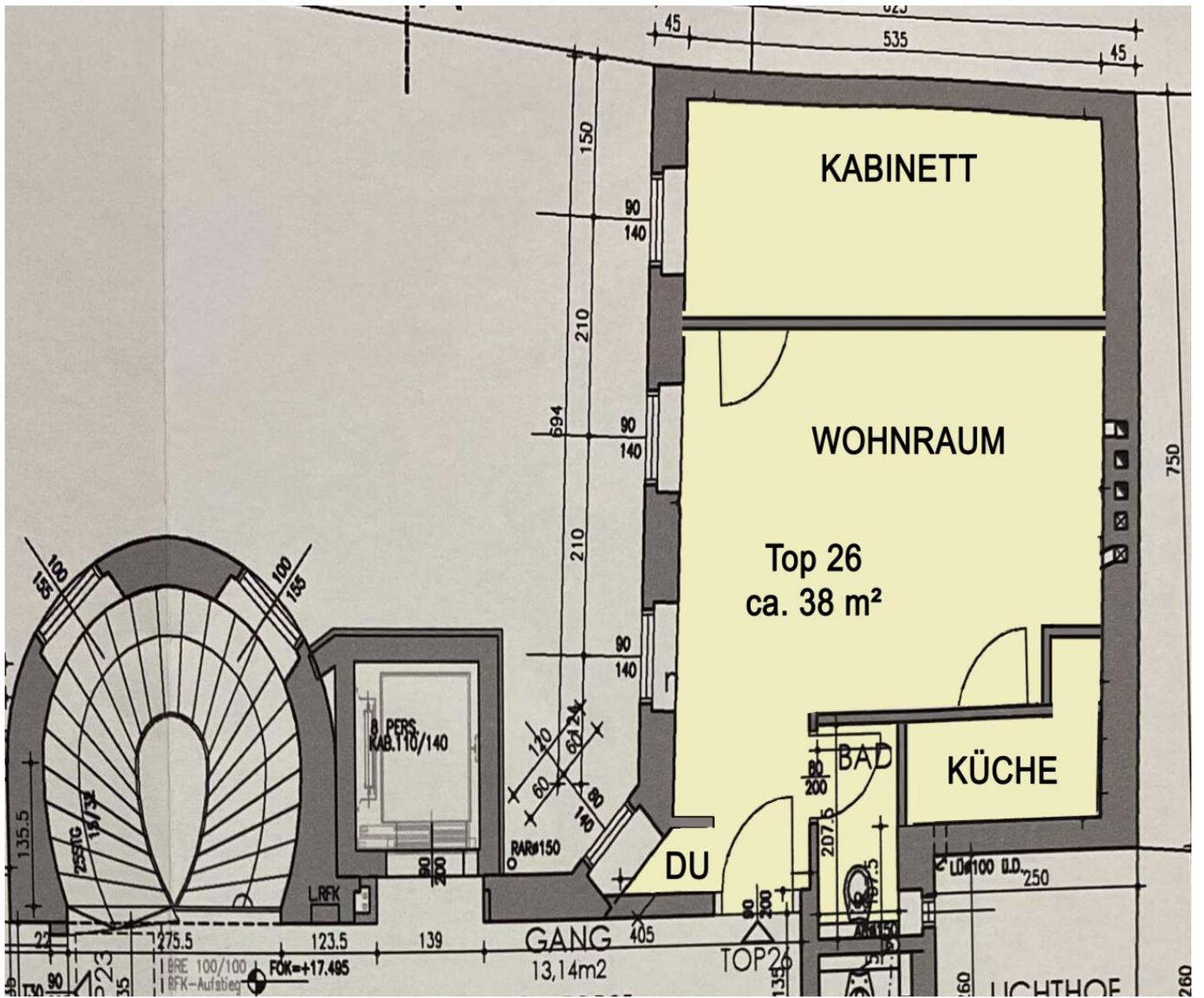
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444









## Objektbeschreibung

Diese äußerst entzückende Starterwohnung liegt hofseitig ausgerichtet im 1. Dachgeschoß eines um die Jahrhundertwende errichteten Altbaus.

In der Nähe findet man eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten (Eurospar, Billa Plus, Lidl etc.), außerdem eine Apotheke und verschiedenste Restaurants. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Hanusch-Krankenhaus, welche das Objekt auch sehr interessant für Pflegekräfte und Ärzte des Krankenhauses macht!

Die sehr gut angelegte 1,5-Zimmer-Wohnung unterteilt sich in Vorraum mit Dusche, Bad mit WC und Waschmaschinenanschluss, Küche mit Einbaugeräten (Herd mit Backofen, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombi), Wohnraum und Kabinett. Ein Highlight ist sicherlich der tolle Fernblick über die Stadt, den man sogar vom Fenster in der Dusche genießen kann.

Der Wohnung ist außerdem ein Kellerabteil/Abstellraum zugeordnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap