

## **5.OG - Weitblick in bester Verkehrslage - freier Mietzins!**



**Objektnummer: 6241**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Gürtel
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 103,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,78
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	170,82 €
USt.:	17,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

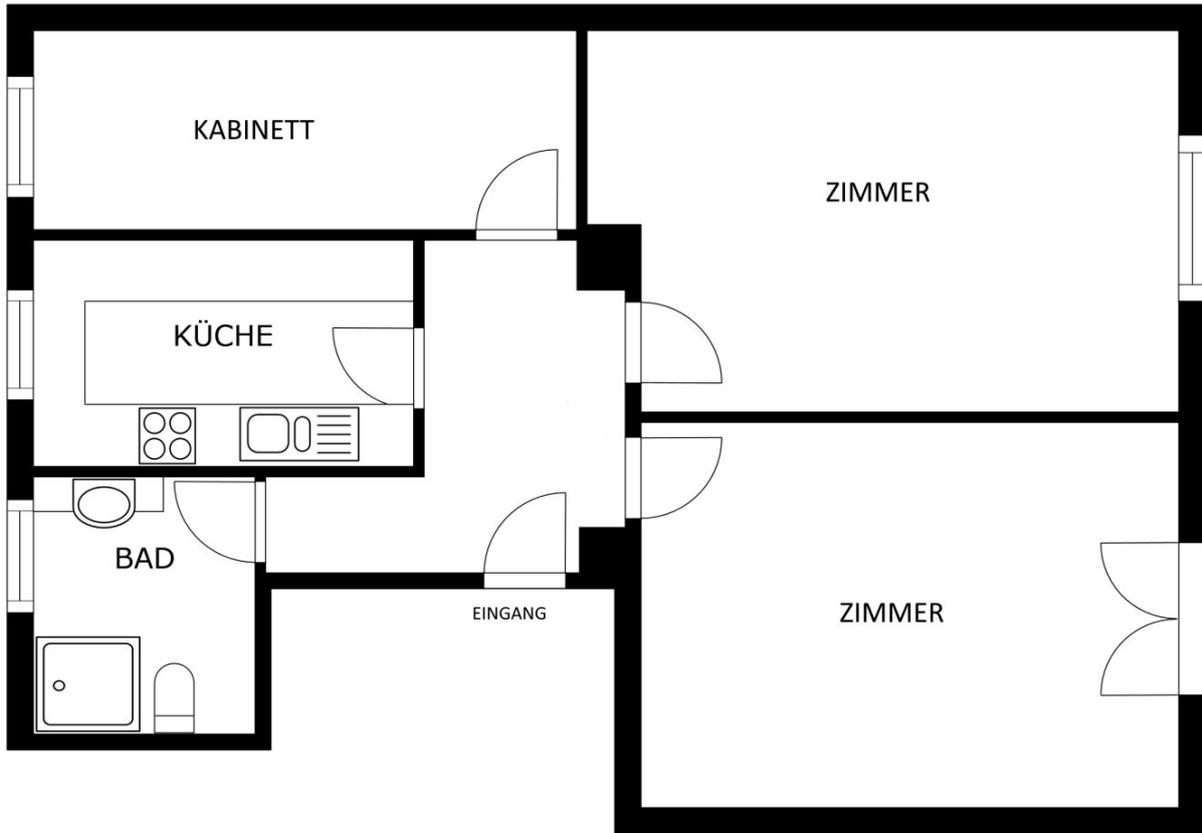


**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien







5. STOCKWERK

# Objektbeschreibung

## LAGE:

In zentraler Lage des 4. Bezirks, mit überzeugender Verkehrsanbindung, liegt die Wohnung im **5. Stock (mit Lift)** in sonniger Süd-Ost-Ausrichtung.

## OBJEKTbeschreibung:

Aufgeteilt auf 3 Zimmer befinden sich auf **72m<sup>2</sup> Wohnfläche** insgesamt **2 Schlafzimmer (eines straßenseitig, eines hofseitig)**, 1 Bad (mit Eckdusche und Toilette) und eine dem Wohnzimmer gegenüberliegende Küche mit Waschmaschinenanschluss.

Großer Vorteil der Grundrissgestaltung ist, dass sämtliche Räume über große Fensterflächen verfügen und man damit nicht nur angenehm durchlüften kann, sondern die Wohnung allgemein auch **überdurchschnittlich hell** ist.

## AUSSTATTUNG:

Wichtig: Die straßenseitigen Fenster wurden 2013 auf dreifachverglaste Kunststofffenster getauscht, die innenhofseitigen Fenster wurden Mitte der 90er Jahre erneuert.

**Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.**

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap