

## Nette Wohnung/Johann-Nepomuk-Berger-Platz



Zimmer

**Objektnummer: 513**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 60,77 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,22                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 259.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 106,94 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 10,69 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

T +43 1 408 86 75



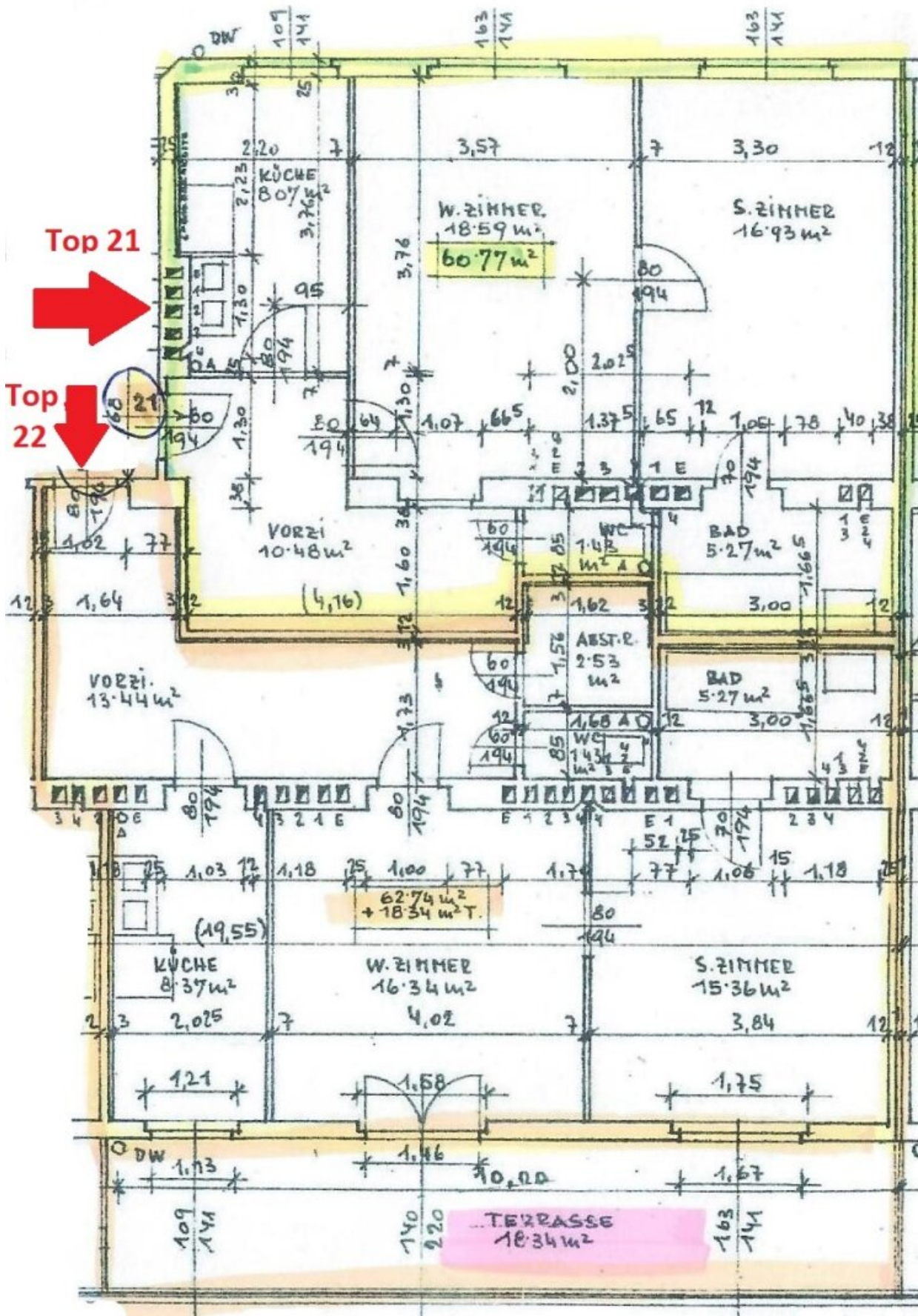












## Objektbeschreibung

In der Nähe des Johann-Nepomuk-Berger-Platzes gelangt diese nette, helle, sonnige im 4. Liftstock gelegene Wohnung ab sofort zum Verkauf.

**Die beiden Zimmer sind nicht getrennt begehbar.**

**Die Wohnung kann so wie sie liegt und steht mit allen Möbeln übernommen werden.**

Die Nachbarwohnung Top 22 mit einer Fläche von 62,74 m<sup>2</sup> kann ebenfalls gekauft werden.

### **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer mit ca. 19 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup>
- Küche
- Vorzimmer
- Bad: Wanne + Waschbecken
- WC

**Ein Fahrradraum und ein Kellerabteil stehen zur Verfügung.**

### **Ausstattung:**

- Einbauküche
- Parkettböden

## **Infrastruktur:**

- In idealer Nähe zur Ottakringer Straße und durch die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch die Straßenbahnlinien 2, 9, 44, 46 machen den Ort zu einer angenehmen Wohngegend.

- Der Brunnenmarkt in seiner Vielfalt wie auch Lokale und Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen zur Verfügung.

## **Energieausweis vom 21.12.2025**

weist einen Heizwärmebedarf von 59 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf und entspricht der Klassifizierung C.

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 1,22.

Der Ordnung halber halten wir fest, dass alle Angaben auf Grund der Informationen und Unterlagen, die uns von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt wurden, basieren und ohne Gewähr sind.

Aufgrund der bereits **seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz** bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap