

## **TOPPREIS - IDEAL EINGETEILTE 3 ZIMMER WOHNUNG - PERFEKTE INFRASTRUKTUR**



**Objektnummer: 960/71838**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Art:              | Wohnung - Etage          |
| Land:             | Österreich               |
| PLZ/Ort:          | 1100 Wien                |
| Baujahr:          | 1969                     |
| Zustand:          | Teil_vollrenovierungsbed |
| Möbliert:         | Voll                     |
| Alter:            | Neubau                   |
| Wohnfläche:       | 76,00 m <sup>2</sup>     |
| Zimmer:           | 3                        |
| Bäder:            | 1                        |
| WC:               | 1                        |
| Keller:           | 2,00 m <sup>2</sup>      |
| Kaufpreis:        | 249.000,00 €             |
| Betriebskosten:   | 205,21 €                 |
| USt.:             | 30,52 €                  |
| Provisionsangabe: |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

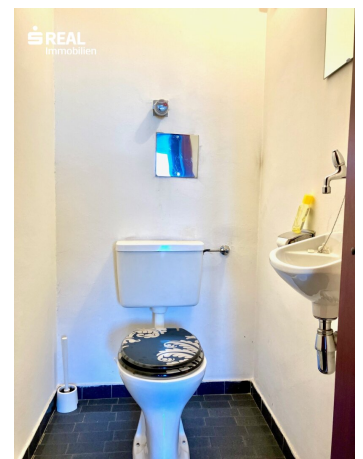


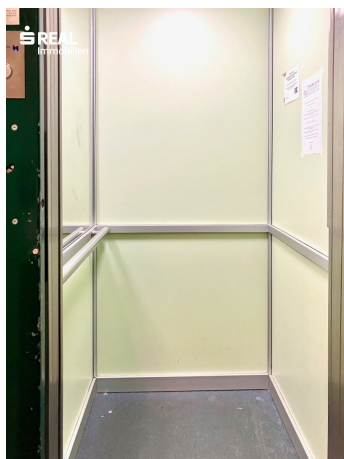
**DI (FH) Andreas Kolar**

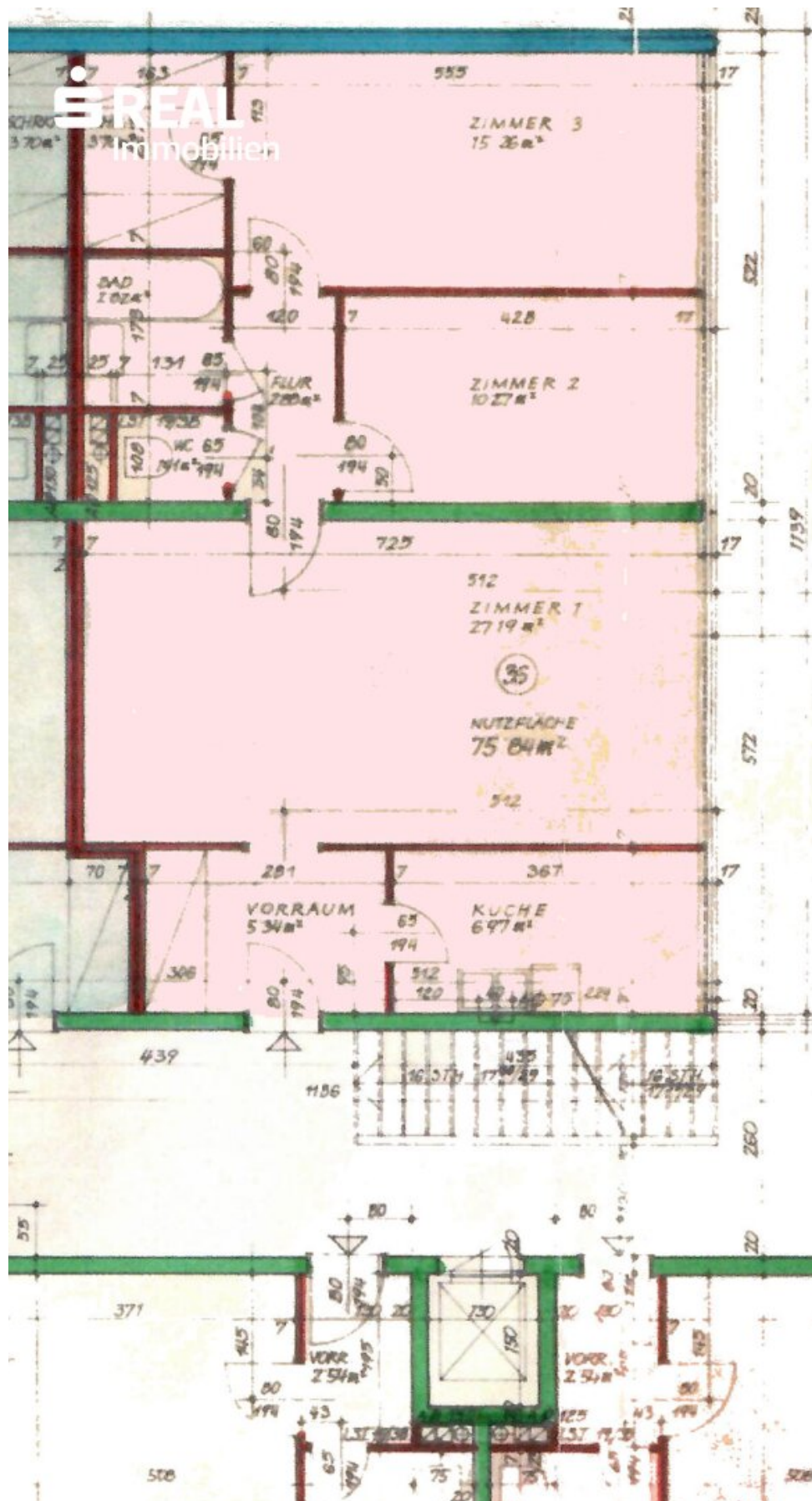
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

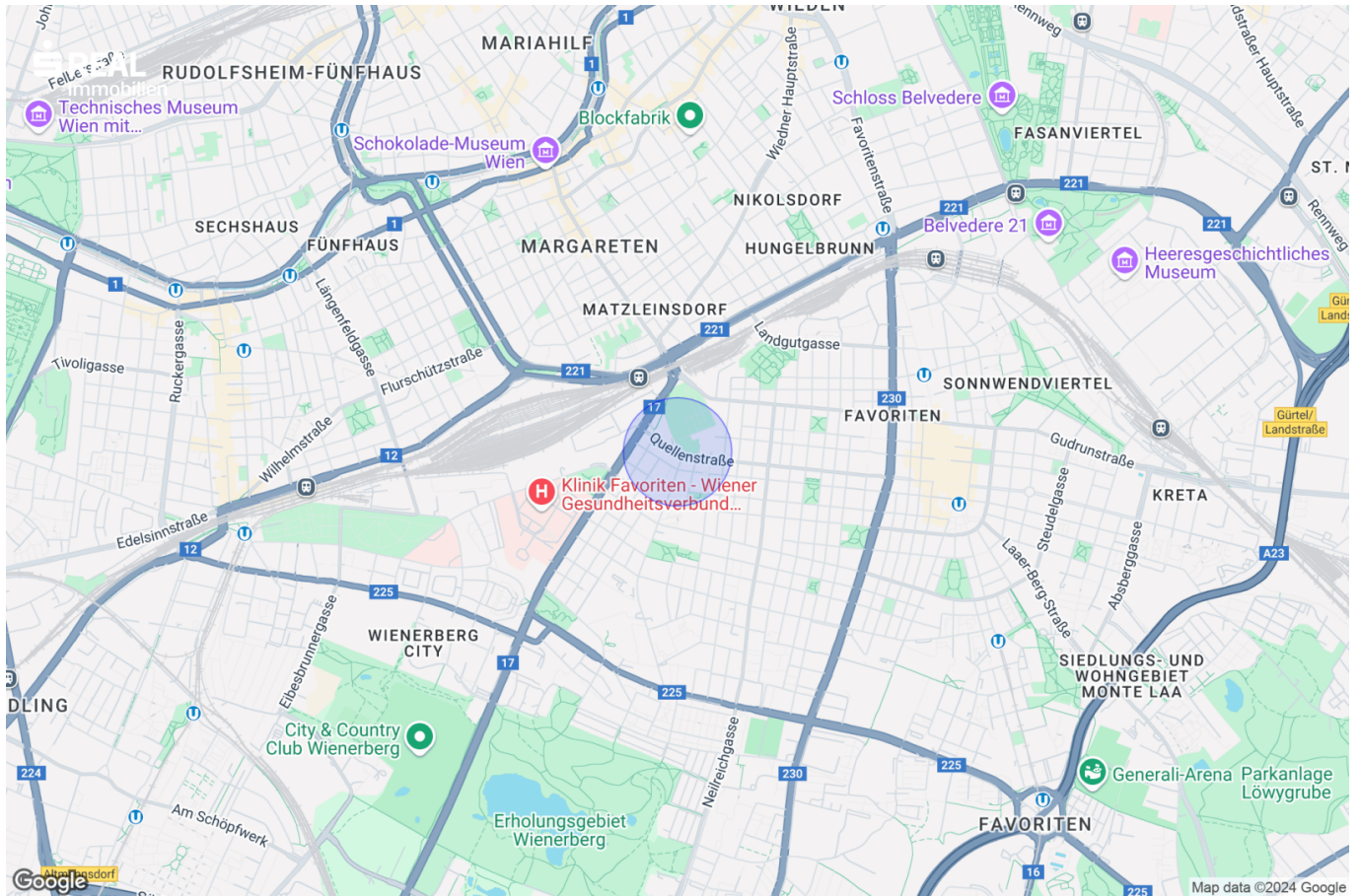












## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr gut eingeteilte, helle, ausschließlich hofseitig und daher sehr ruhig gelegene 3-Zimmer Wohnung im 5. Liftstock in gepflegtem, aber renovierungsbedürftigem Zustand.

Die Wohnung ist komplett möbliert und kann daher sofort bezogen werden. Das sehr gepflegte Mobilar stammt jedoch auch den späten **70er bzw. frühen 80er Jahren** und ist daher nicht mehr zeitgemäß, verkörpert aber für Fans mittlerweile wieder einen gewissen **Vintage-Look!**

Besondere Merkmale des Objekts:

? Alle Räume sind zentral begehbar und mit Holzspanplattenmöbeln eingerichtet.

? Vorzimmer, Küche und Wohnräume sind mit Fliesen versehen.

? Bad und WC sind komplett ausgestattet und verflies

? Geheizt wird mittels Fernwärme, wobei die Wohnung auf Grund der modernen 3-fach Verglasung immer warm ist.

? Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil

Ein PKW-Abstellplatz im Hof kann eventuell nach Rücksprache mit der HV zum Preis von € 70,- mtl. angemietet werden.

Allgemein stehen im Haus ein barrierefreier Personen-Aufzug und ein Kinderwagen & Fahrradabstellraum zur Verfügung.

### Raumaufteilung

Vorzimmer, Einbauküche mit diversen Ober- und Unterschränken, Wohnzimmer möbliert, 2 getrennt begehbare Schlafzimmer teilmöbliert, begehbare Garderobe, Badezimmer mit Waschtisch und Badewanne, Toilette mit Handwaschbecken, Kellerabteil.

### Ausstattung

In der Wohnung sind Fliesen im Vorraum und Wohnzimmer sowie in Küche und Bad verlegt. Die Einbauküche ist mit diversen Geräten ausgestattet; Herd, Geschirrspüler,

Dunstabzugshaube, Kühl- und Gefrierschrank und Waschmaschine/Trockner. In den Zimmern sind Spanteppiche verlegt.

### **Lage und Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock in der Nähe eines großen Parks gelegen in ruhiger Lage in den Innenhof ausgerichtet. Eine hervorragende Infrastruktur steht zur Verfügung. Nahversorger, Bank, Post, Friseur und sonstige Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Schritten fussläufig erreichbar. Bus und Straßenbahnstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die inneren Bezirke sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.