

Schnellverkauf! 4-Zimmer-Wohnung 96m²



Objektnummer: 6268/173

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,51 m ²
Nutzfläche:	100,07 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Betriebskosten:	131,71 €
Heizkosten:	217,74 €
USt.:	53,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elena Iakovleva

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

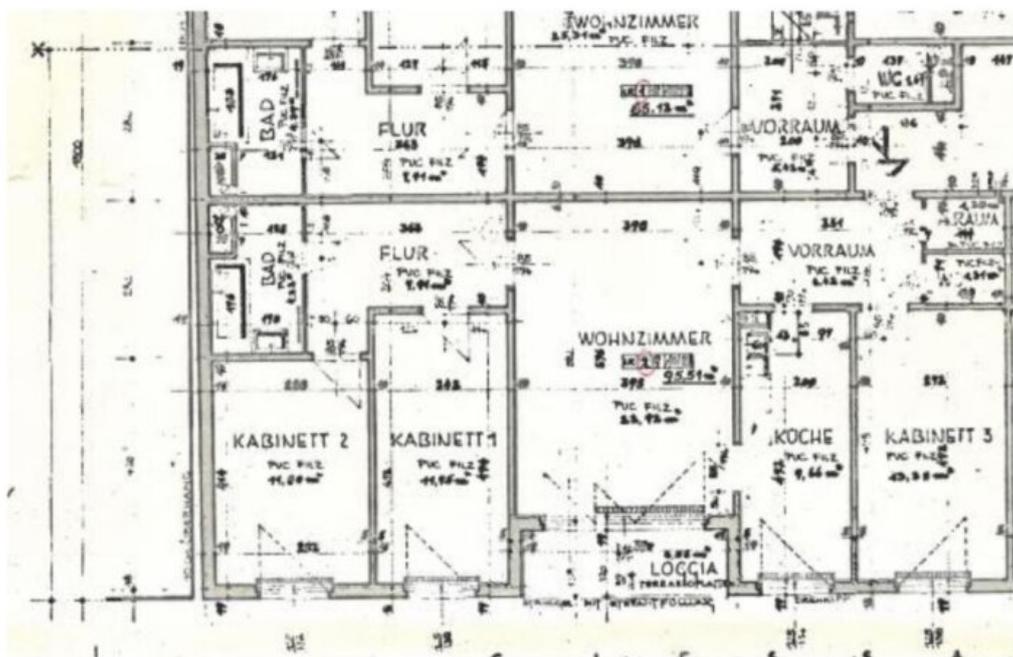








1



Objektbeschreibung

ImmoLöwin GmbH bieten Ihnen diese **ca. 96 m² große 4-Zimmer-Wohnung** in der **Giesaufgasse, 1050 Wien** zum Erwerb an.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ? **Großzügige 4-Zimmer-Aufteilung:** Perfekt für Familien, Wohngemeinschaften oder eine individuelle Nutzung
- ? **Loggia für entspannte Stunden**
- ? **Separate Küche & Abstellraum** für mehr Stauraum und Komfort
- ? **Aufzug** im Haus

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**, was Ihnen die Möglichkeit bietet, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und den Wert weiter zu steigern.

Im Fall einer Vermietung kommt der angemessene Mietzins zur Anwendung.

Top-Lage im Herzen des 5. Bezirks:

- **Grünflächen in der Nähe:** Einsiedlerpark & Park am Hundsturm fußläufig erreichbar
- **Beste Anbindung:** Nur **6 Minuten zur U4 Margaretengürtel** – schnelle Verbindung ins Zentrum
- **Urbanes Umfeld:** Restaurants, Cafés, Supermärkte und Geschäfte direkt in der Umgebung

Provision 3% zzgl. 20% USt

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie eine Besichtigung!

Die Beschreibung ergibt sich aus vom Verkäufer erhaltenen Informationen und ist ohne Gefahr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap