

## **Sonnige DG-Wohnung mit Weitblick und Terrasse - Wohlfühlfaktor!**



**Objektnummer: 6953**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 142,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,85 €
<b>USt.:</b>	13,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien









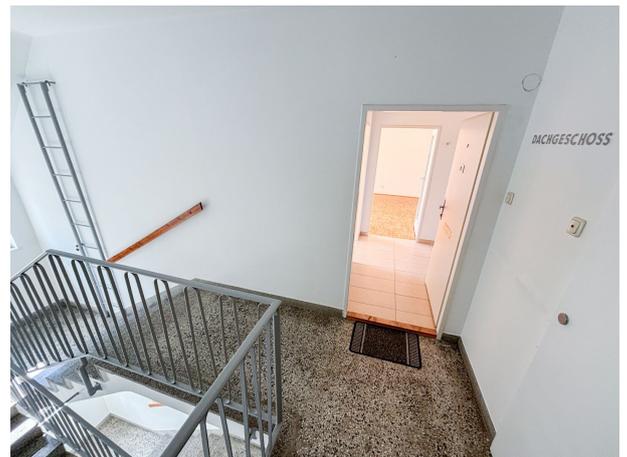




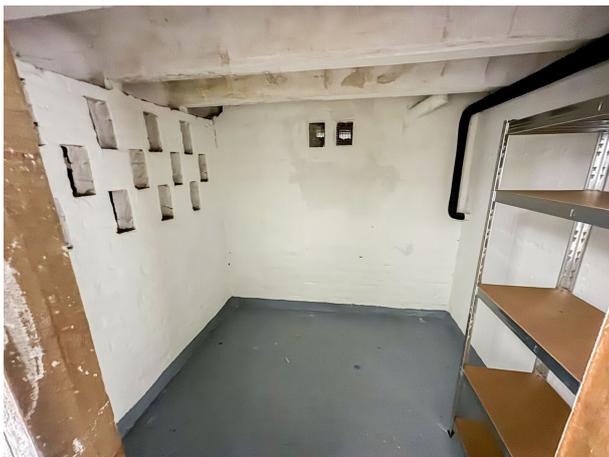




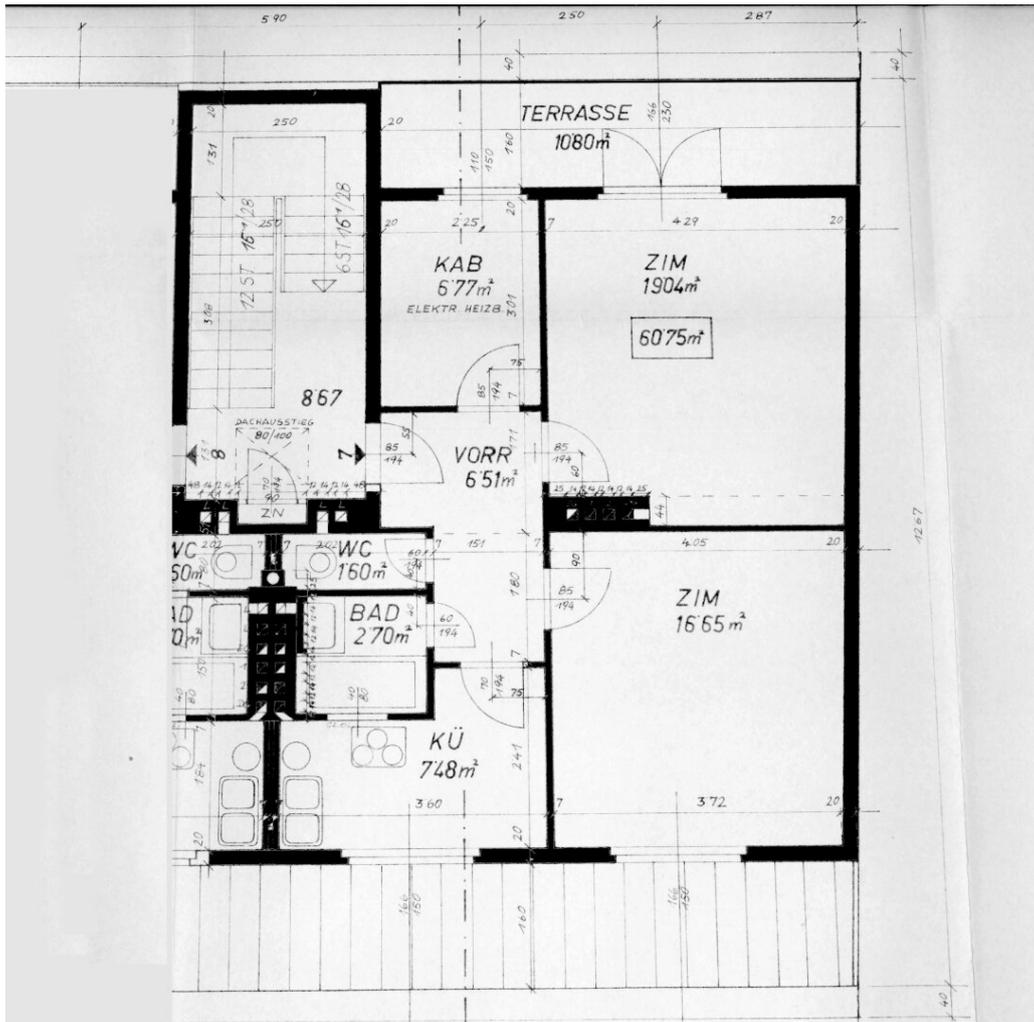


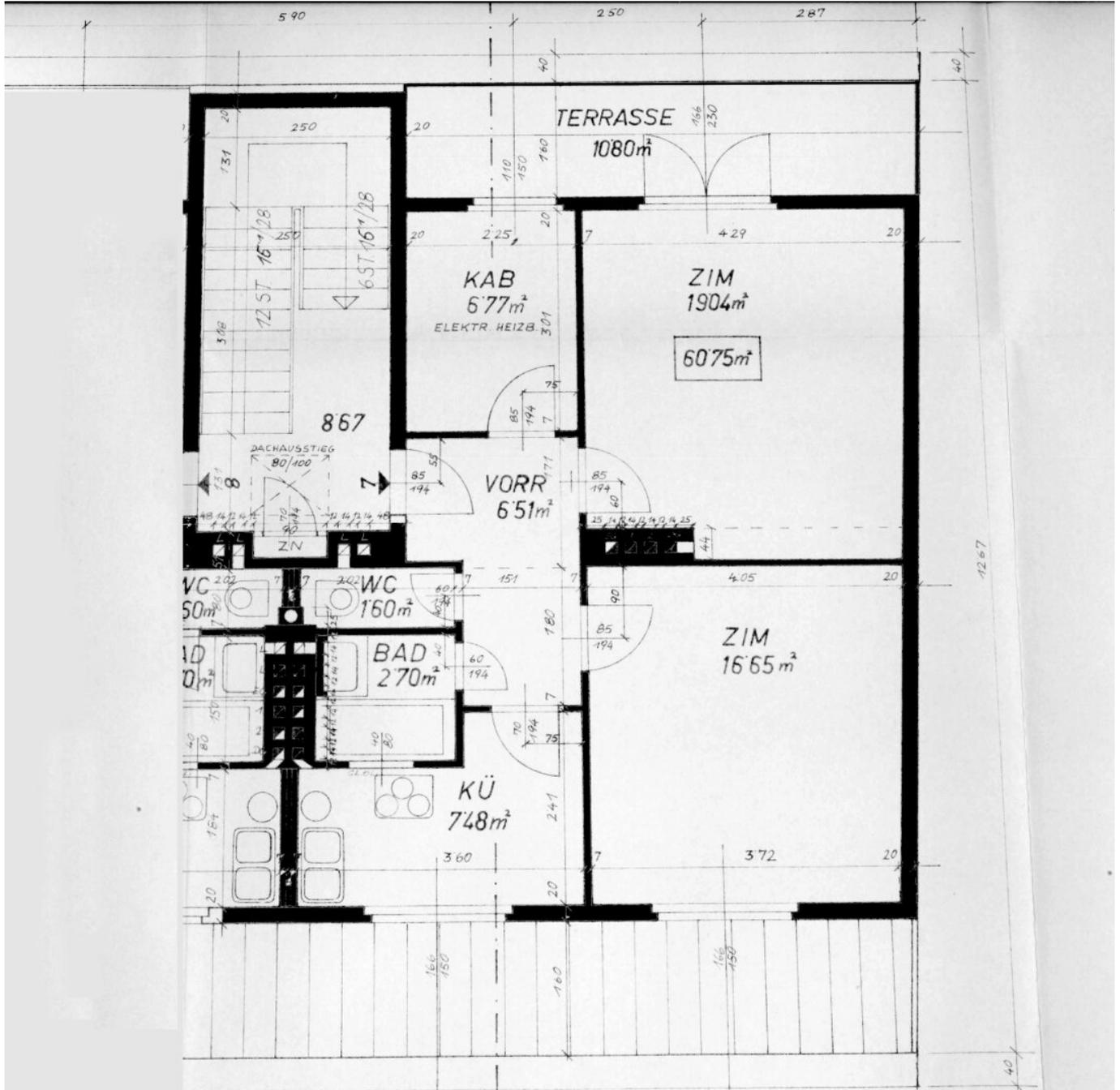












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante Wohnung im DG eines 1966 erbauten Hauses am Anfang der Ketzergasse.

### Wohnung:

Die Wohnung befindet sich im 3ten Stock ohne Lift und weist folgende Raumaufteilung auf:

- Vorraum
- WC
- Kabinett
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer
- Küche mit WM-Anschluss
- Duschbad

Wohnzimmer, sowie Kabinett sind gen Süden ausgerichtet, Küche, sowie Schlafzimmer gen Norden. Von der Küche aus genießen Sie einen herrlichen Fernblick!

### Ausstattung und Highlights

Heizung: Gasetagenheizung

Gemeinschaftseinrichtungen: Den Bewohner\*innen stehen ein Aufzug, sowie ein großzügiger

Keller zur Verfügung, welcher ausreichen Platz für Kinderwägen und Fahrräder bietet.

Dieser Wohnung ist ein Kellerabteil zugehörig.

## **Lage und Umgebung**

Die Lage zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus.

Badner Bahn: In 4 Gehminuten erreichbar, bietet sie eine direkte Verbindung Richtung Innenstadt und Baden.

U-Bahn: Die Endstation der Linie U6, Siebenhirten, ist nur etwa 15 Gehminuten entfernt und ermöglicht eine ebenso eine Verbindung ins Stadtzentrum.

Buslinien: Die Linien 61B ( nach Liesing) sowie die Regionalbuslinien 207, 260, 268 und 270 halten in der Nähe der Liegenschaft.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

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.