

## **RARITÄT - sonnige Loggia-Wohnung in ruhiger Lage**



Loggia

**Objektnummer: 6178/713**

**Eine Immobilie von SAJOWITZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,15
<b>Kaufpreis:</b>	458.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,40 €
<b>Heizkosten:</b>	62,78 €
<b>USt.:</b>	25,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Sajowitz**

SAJOWITZ Immobilien  
Herrengasse 1-3 / 2.OG



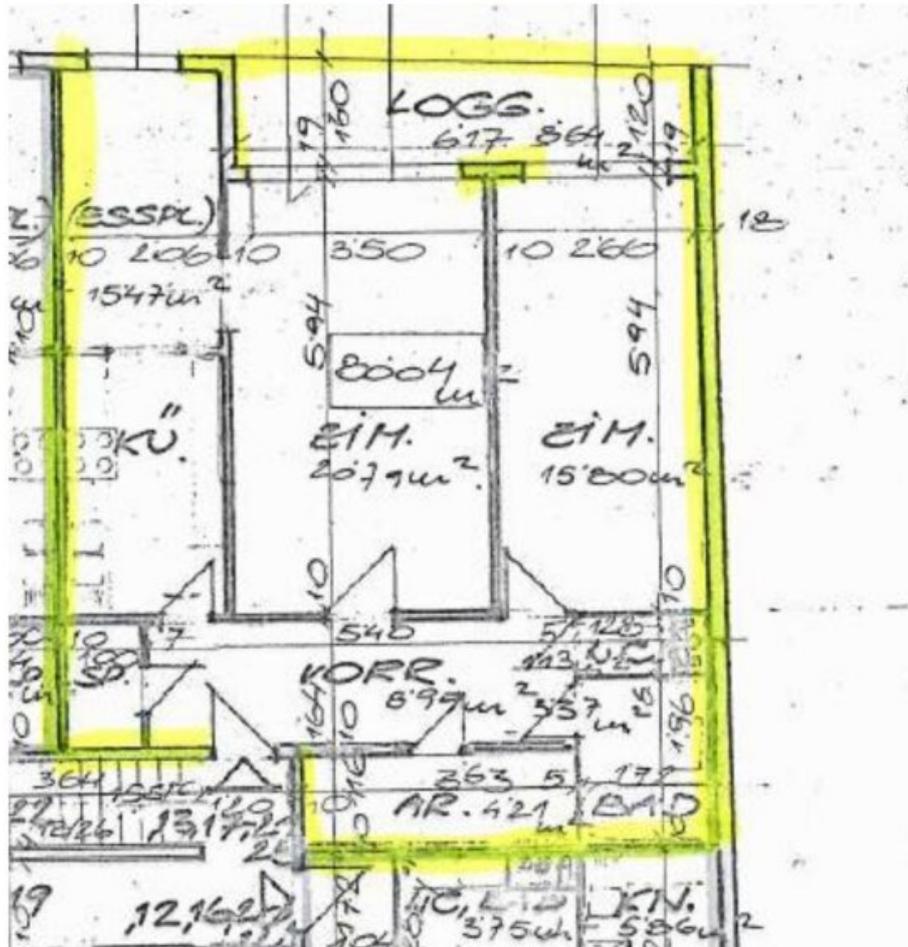






Kompetent. Persönlich.

SAJOWITZ  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## URBAN LIVING & LIFESTYLE

Schöne ruhige Wohnung mit Potenzial im 3. Liftstock in einem gepflegten Neubau (1980).

## RAUMAUFTeilUNG

- Vorraum
- 2,5 Zimmer
- Küche
- Bad
- WC
- Schrankraum
- Abstellraum

## LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse Nähe Gumpendorfer Straße und Hofmühlgasse und bietet eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung sowie, Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten. Die U-Bahnstation U4 Pilgramgasse und der Wiener Naschmarkt sind rasch zu Fuß erreichbar. Mit der U-Bahn gelangt man in 5 Minuten ins Zentrum sowie in circa 20 Minuten in den Westen Wiens z.B. Schlosspark Schönbrunn.

## AUSSTATTUNG

Alle Wohnräume sind freundlich, hell und vermitteln ein angenehmes Ambiente. Das Zimmer mit einer westseitig ausgerichteten Loggia bildet das Herzstück der Wohnung. Ein Esszimmer, eine Küche, Bad, WC, ein Abstellraum und ein zentraler Vorraum runden das Raumangebot

dieser Wohnung ab. Alle Räume sind mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet.

Das Wohnhaus verfügt über eine Waschküche sowie einen Fahrrad-/Kinderwagenraum zur Mitbenutzung.

Die Wohnung wird mittels **Gas-Hauszentralheizung** beheizt und nach Verbrauch abgerechnet.

### **aktuelle Betriebskosten inkl. Heizung und Warmwasser**

Betriebskosten Euro 169,84

Warmwasser Euro 27,62

Heizung Euro 45,20

Rücklage Euro 104,92

**GESAMT EUR 347,58**

Stand Rücklagen per Oktober 2024 EUR 54.448,01

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap