

**36 m<sup>2</sup>-große Garconniere in Zentrallage und U4-Nähe!**



**Objektnummer: 1570**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1938
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 94,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,34 €
<b>USt.:</b>	7,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Wolczecki**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

T +43 1 877 2222







**KLEIN & PARTNER**  
IMMOBILIEN



**Ryszard Wolczecki**

Vorname/Name

**Klein & Partner Immobilien GmbH**

Name des Unternehmens/Immobilienrehänder

**Angestellter**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01005303**

Treuhänder-Nummer

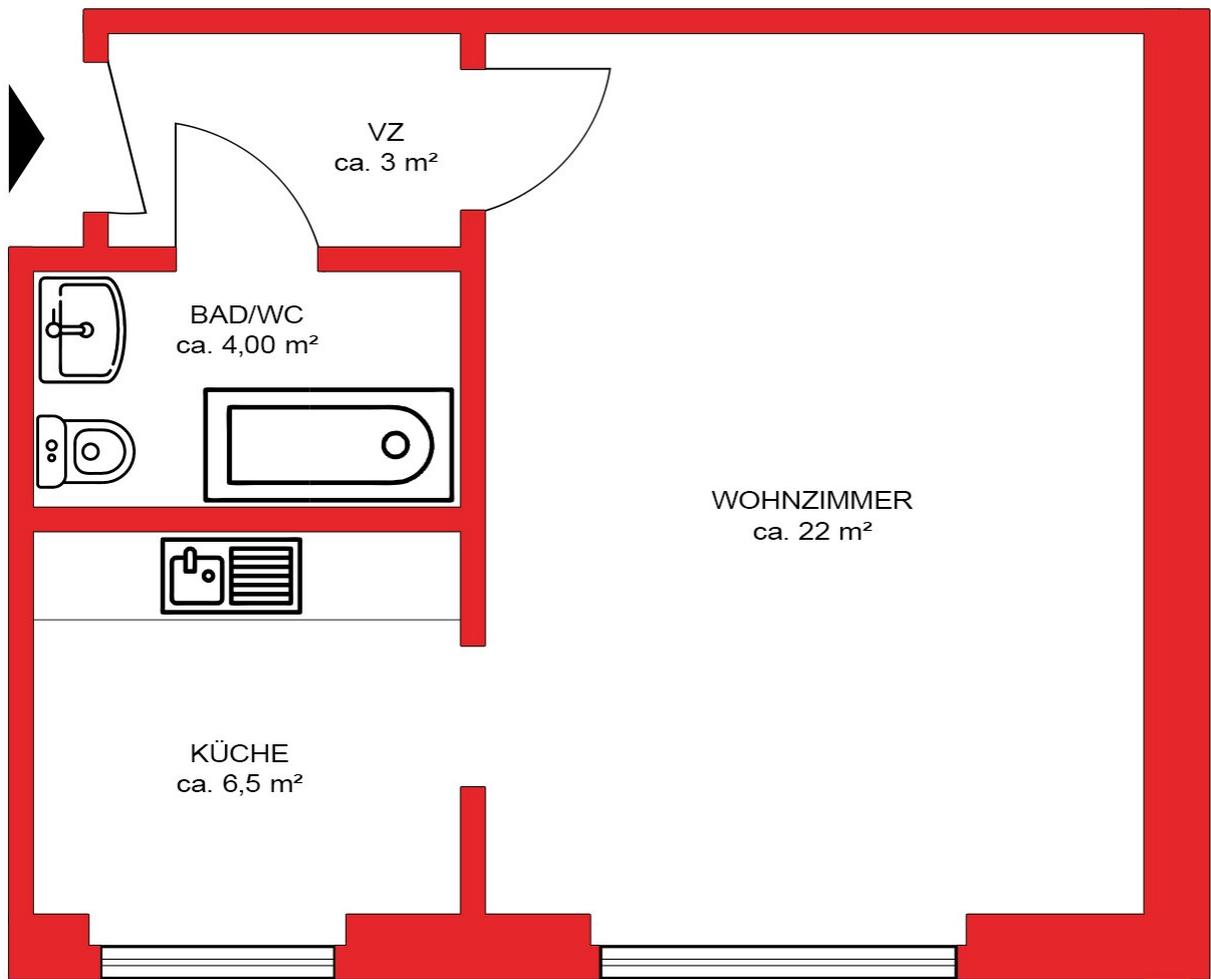
**260876t**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2026**





## Objektbeschreibung

Diese renovierungsbedürftige Kleinwohnung liegt im Erdgeschoss eines gut erhaltenen Hauses das sich in der Nähe des Supermarktes Billa-Plus in der Amalienstraße befindet.

Gartenmitbenutzung und ein mittelgroßes Kellerabteil stehen dem Käufer zur Verfügung.

Diese Immobilie eignet sich sehr gut als eine Startwohnung für bis zu 2 Personen.

**INFO für INVESTOREN:** Mietzinsbildung: Richtwertmietzins.

### **INFOS und BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **RECHTLICHE HINWEISE / KAUFABWICKLUNG:**

- Aus unseren Nachweis- und Informationspflichten gegenüber der Verkäuferseite informieren wir, dass wir nur Anfragen bearbeiten können, die den vollen Namen, eine gültige E-Mail-Adresse sowie aktuelle Telefonnummer der anfragenden Person beinhalten.
- Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss des Maklervertrages, die unbedingte Grundlage darstellt.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

### **COPY RIGHTS!**

Der gesamte Inhalt der Anzeigen und Exposeen (sämtliche Texte und Bilder) ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Autors, Herrn R. Wolczecki und dürfen ausschließlich mit seinem schriftlichem Einverständnis als Urheber kopiert, vervielfältigt oder verwendet werden.

### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap