

## **Balkonwohnung in der Nähe des Lainzer Tiergartens**



**Objektnummer: 482**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Wohnfläche:</b>	54,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,18
<b>Kaufpreis:</b>	264.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,07 €
<b>Heizkosten:</b>	107,89 €
<b>USt.:</b>	31,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Schlager**

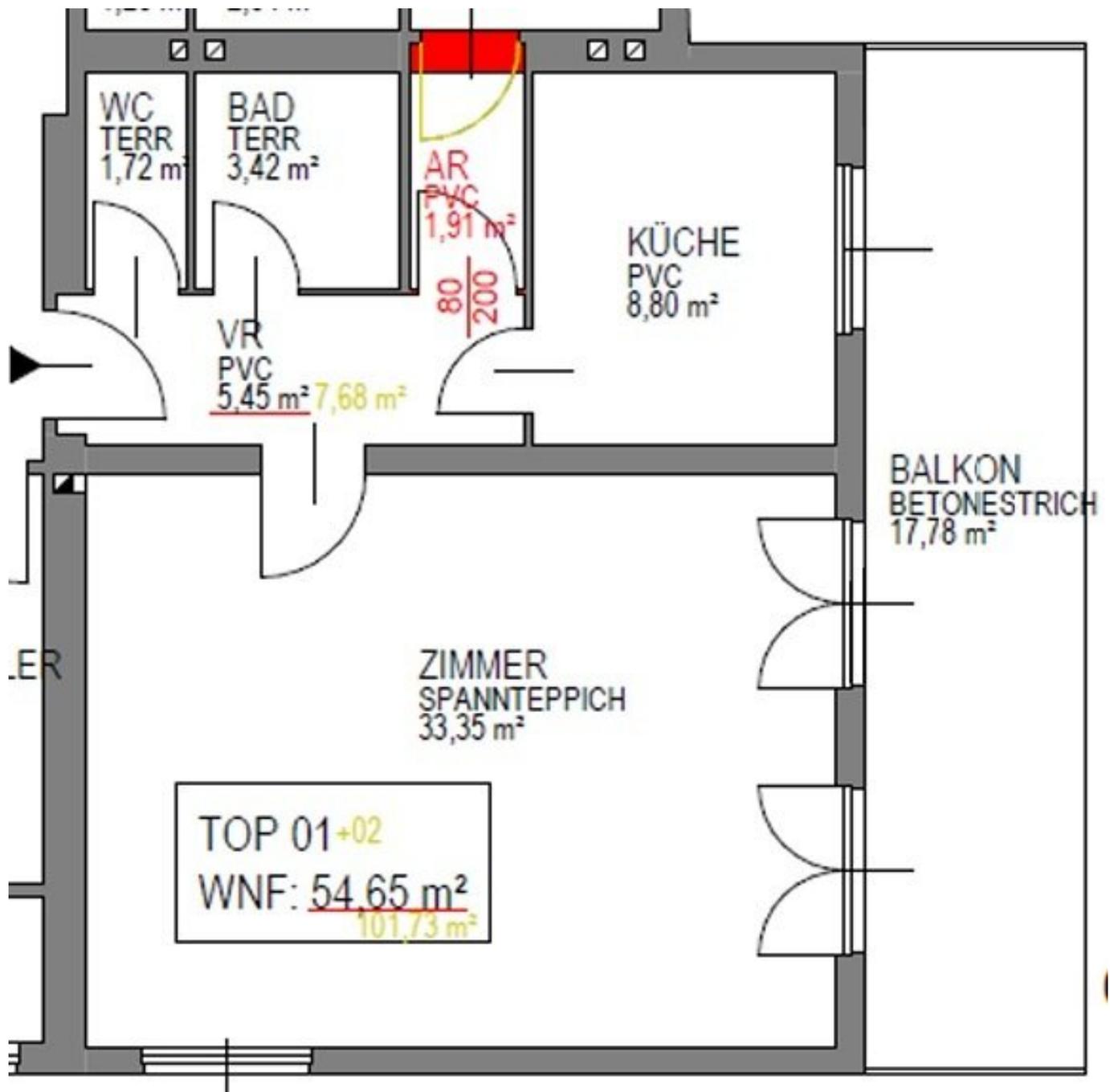
Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalergasse 13/11  
1080 Wien

T +43 664 2212 197

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



## Objektbeschreibung

**Bitte nur schriftliche Anfragen per E-Mail.**

**Es werden nur Anfragen mit vollständigem Namen, vollständiger Wohnadresse bzw. Firmenadresse, E-Mail Adresse und Telefonnummer bearbeitet.**

**Bei Finanzierungsfragen berät Sie unser Finanzierungsberater sehr gerne! Es werden nur verbindliche Kaufangebote mit Finanzierungsnachweis vom Verkäufer akzeptiert.**

Die Balkonwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1960er Jahre Gebäudes in Hanglage in der Nähe des Lainzer Tiergartens, damit ist eine Ruhelage gegeben.

Der Balkon hat eine Größe von etwa 18 m<sup>2</sup>.

Die im Grundriss eingezeichnete Küche ist in Natura das Schlafzimmer, im Wohnbereich wurde eine Küche verbaut, somit ergibt sich eine smarte Raumaufteilung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme mit Radiatoren. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektro Boiler. Im Gebäude ist kein Lift vorhanden.

Für Vermieter relevant: Es wurde bei der vorherigen Vermietung der freie Mietzins vereinbart.

Weitere Unterlagen senden wir konkreten Interessenten gerne zu.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap