

## **TOP WOHNUNG - TOPLAGE - FREIER MIETZINS**



**Objektnummer: 5570/591**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johannagasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,42 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	70,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 63,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	359.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







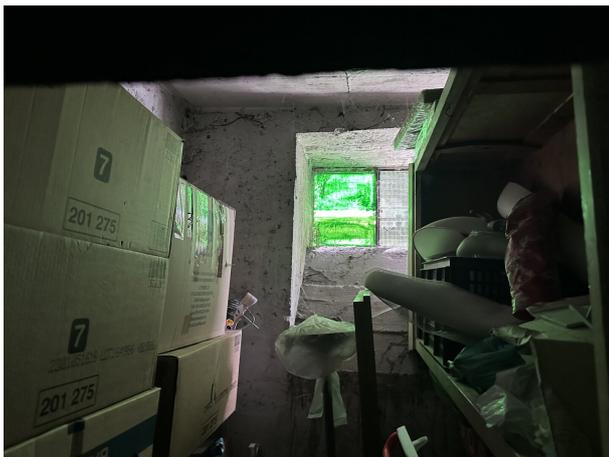


















## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese äußerst gepflegte Etagenwohnung im **4. Liftstock** eines charmanten Wohnhauses im 5. Wiener Gemeindebezirk anzubieten. Mit einer großzügigen Fläche von **knapp 71 m<sup>2</sup>** und **3 Zimmern** ist diese Immobilie ideal für junge Familien oder Investoren, die eine wertbeständige Kapitalanlage suchen.

Die Wohnung besticht durch ihre **Gasetagenheizung** über eine moderne Therme, die für wohlige Wärme sorgt. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und es gibt ein separates WC, was den Wohnkomfort erhöht. Eine **Einbauküche** ist bereits vorhanden und ermöglicht Ihnen sofortiges Kochen und Genießen. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, einen Parkplatz im gegenüberliegenden Haus zu übernehmen. Für lediglich **100 Euro pro Monat** erhalten Sie eine günstige Lösung, die in diesem Bezirk selten zu finden ist. Zudem steht Ihnen eine **allgemeine Sonnenterrasse** am letzten Stockwerk zur Verfügung, die allen Bewohnern des Hauses offensteht und einen herrlichen Ausblick auf die Stadt bietet. Ein **Waschraum** und **Trockenraum** sind ebenfalls im letzten Stockwerk vorhanden und bieten zusätzlichen Komfort.

Der Kaufpreis macht diese Wohnung zu einer attraktiven Option für alle, die in einer der lebhaftesten Gegenden Wiens wohnen möchten. **Bei einer etwaigen Vermietung kommt der freie Mietzins laut Eigentümer zum Tragen.**

Die **Verkehrsanbindung** könnte nicht besser sein: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und ein Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine optimale Erreichbarkeit aller Teile der Stadt.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt:

- Arzt
- Apotheke
- Klinik
- Krankenhaus
- Schule

- Kindergarten
- Universität
- Höhere Schule
- Supermarkt
- Bäckerei

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser wunderbaren Wohnung begeistern! Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap