

**Familien-Wohnung mit großer Terrasse| Bezugsfertig & Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 1609/46588**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1887
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	543.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,44 €

## Ihr Ansprechpartner



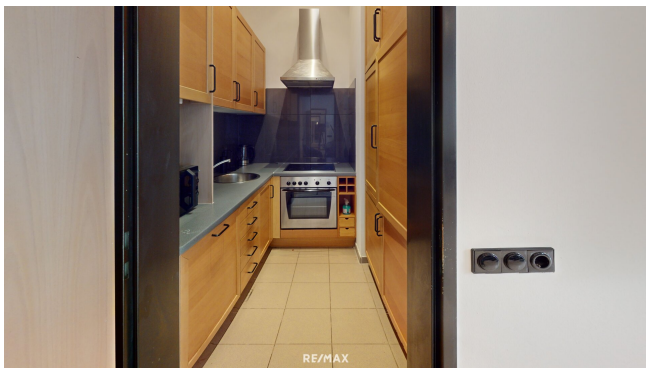
### Mag. Hüseyin Kocintar

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 660 383 73 03

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







## TOP 3

Lage 1. + 2. OG  
 Zimmer 3

1. Vorraum	4,00 m <sup>2</sup>
2. AR	1,14 m <sup>2</sup>
3. Gang	4,84 m <sup>2</sup>
4. VR	3,40 m <sup>2</sup>
5. WC	0,89 m <sup>2</sup>
6. Bad	3,33 m <sup>2</sup>
7. Küche	4,09 m <sup>2</sup>
8. Wohnzimmer	27,99 m <sup>2</sup>
9. VR	5,60 m <sup>2</sup>
10. Zimmer	8,55 m <sup>2</sup>
11. AR	1,89 m <sup>2</sup>
12. Zimmer	16,80 m <sup>2</sup>
13. AR	3,02 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche 85,54 m<sup>2</sup>**

14. Terrasse 65,06 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHTSPLAN



WOHNUNGSGRUNDRISS



EINGANG IM ZWISCHENGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**Lassen Sie Ihre Träume wahr werden, erwerben Sie diese großzügige Wohnung als preiswerten Investmenthit und gestalten Sie die Wohnung ganz nach Ihren Wünschen.**

Zum Verkauf steht diese geschmackvolle Terrassenwohnung mit einer Wohnnutzfläche von 85,54 m<sup>2</sup> + einer 65,06 m<sup>2</sup> großen Terrasse in einem im Jahr 1990 renovierten Altbau mit DG-Aufbau.

Die Wohnung ist aufgeteilt in ein großflächiges Wohnzimmer, sowie zwei Schlafzimmer, eines der Schlafzimmer ist mit einem Schrankraum ausgestattet, ein Badezimmer mit Dusche, einem separaten WC, einer praktischen Küchenecke, sowie einem hellen Vorraum und einem Abstellraum. Die Wohnung ist aktuell leerstehend und steht ab sofort zur Verfügung und kann sowohl zur Eigennutzung oder Neuvermietung (MRG Vollanwendung) genutzt werden. Auch Airbnb Vermietung ist erlaubt.

Wir freuen uns bei Interesse auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen gerne für weitere Fragen und Besichtigungen zur Verfügung!

### Ausstattung

- 67 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- 3.2 m Raumhöhe
- Fliesenboden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- großzügiges Wohnzimmer mit Kamin

- 2 Schlafzimmer
  
- Abstellräume

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap