

## 2-Zimmer-Wohnung mit Innenhoflage verschönern und einziehen!



Wohnzimmer KI generiert

**Objektnummer: 1609/46524**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Wohnfläche:</b>	63,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	189.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,61 €
<b>Heizkosten:</b>	132,69 €
<b>USt.:</b>	40,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.822,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Moritz Zoigner

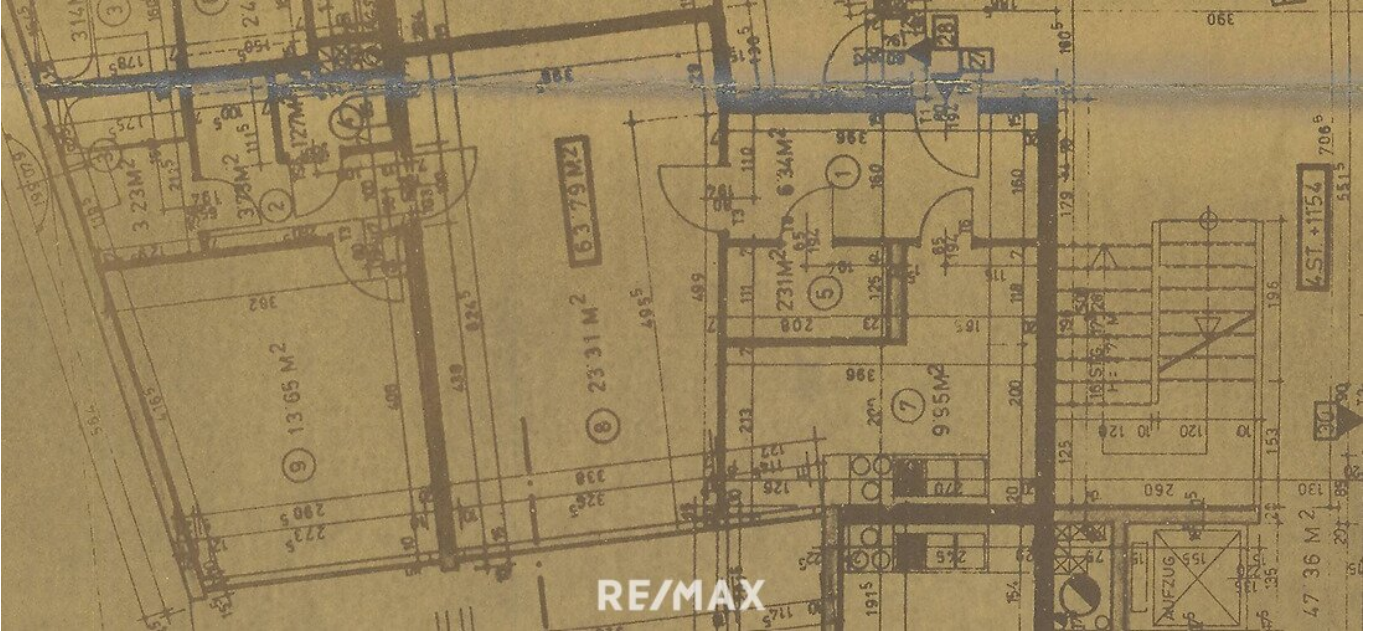
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 676 37 15 726











## Objektbeschreibung

Die Wohnung umfasst rund 64 m<sup>2</sup> und befindet sich im 4. Stock eines Gebäudes aus den 1960er-Jahren. Der Grundriss mit separater Küche, zentralem Vorraum und 2 Zimmern ermöglicht eine flexible Nutzung. Die Ausstattung ist funktional, jedoch in die Jahre gekommen. Eine Modernisierung bietet daher die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten. Die Lage in einer Seitengasse der Linzer Straße zeichnet sich durch kurze Wege zu Geschäften, Straßenbahn und Grünflächen aus und sorgt für ein ausgewogenes Wohnumfeld.

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 <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

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

#### Sonstige

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

#### Verkehr

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

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap