

## **Ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungspotenzial**



Westseitige Ansicht vom Innenhof

**Objektnummer: 95307**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	160.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,08 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	53,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien



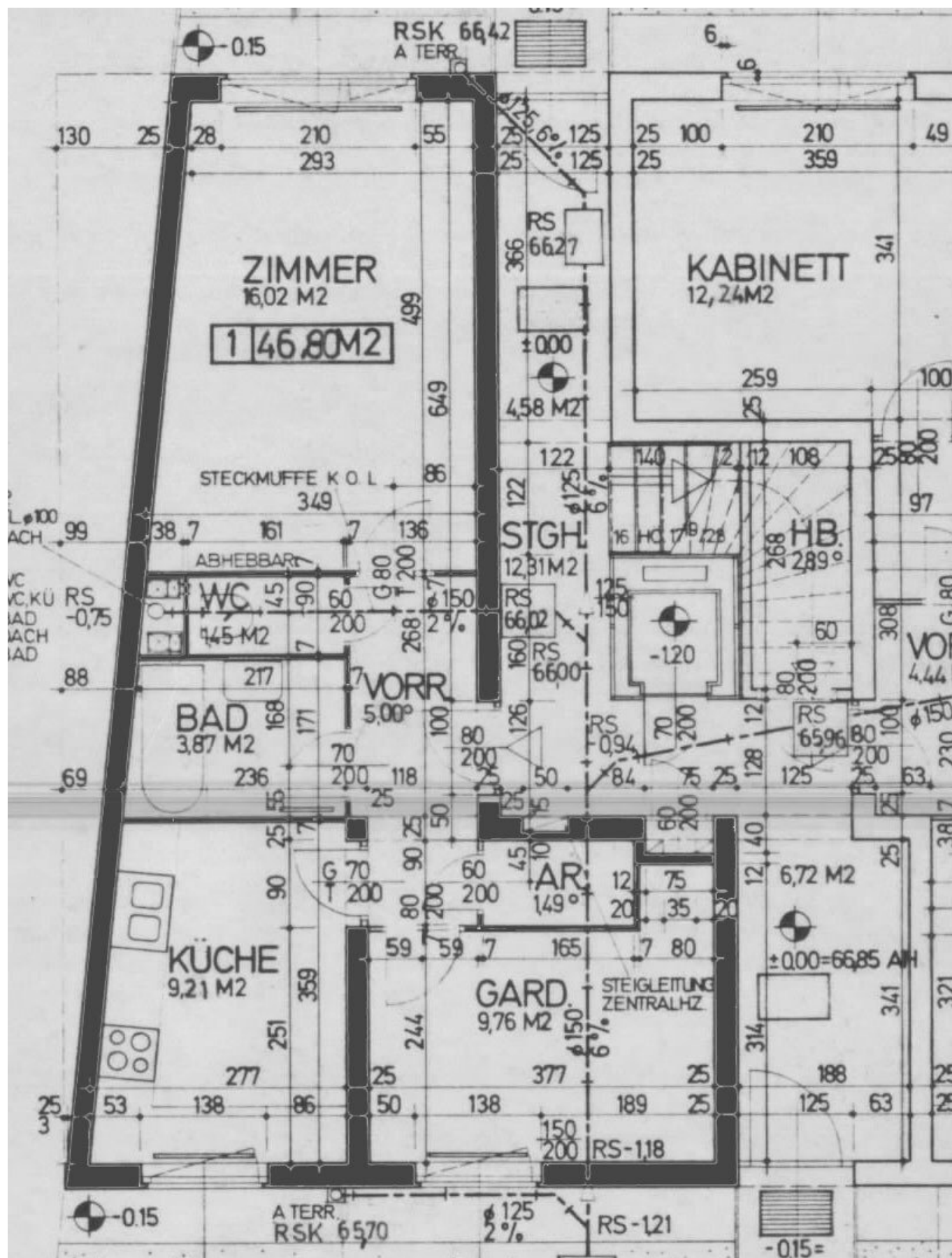












## Objektbeschreibung

Die unweit der Hütteldorfer Straße im Ortsteil Baumgarten liegende Wohnhausanlage wurde im Jahre 1976 errichtet und umfasst ein straßenseitiges und ein dahinter, im Hof liegendes Wohnhaus. Die angebotene Wohnung hat knapp 48 m<sup>2</sup> und liegt ruhig, abseits vom Straßenlärm, in Haus 2 im Erdgeschoß. Das zentrale Vorzimmer erschließt westseitig gelegen Küche und ein kleines Schlafzimmer, ein ostseitig in den Allgemeingarten ausgerichtetes Wohnzimmer, und innenliegend Bad, WC und Abstellraum. Die Beheizung erfolgt in Küche und Wohnzimmer mittels Nachtspeicheröfen, im Schlafzimmer gibt es einen kleinen Elektro-Radiator. In Schlaf- und Wohnzimmer sind Parkettböden verlegt, sonst Fliesen- bzw. PVC-Böden. Die Wohnung ist **renovierungsbedürftig** und bietet dadurch viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die zentrale Lage bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Haltestellen der Straßenbahnlinien 49 und 52 sowie der Autobuslinie 47A sind nur wenige Gehminuten entfernt, die U-Bahn-Station Ober St. Veit etwa zehn Minuten.

Ein Lidl Markt liegt schräg gegenüber, weitere Einkaufsmöglichkeiten, z.B. einen Billa, eine Bäckerei oder Apotheken, findet man nicht weit weg auf der Hütteldorfer und der Linzer Straße. Mit dem Auto in weniger als fünf Minuten erreichbar sind die entlang der Hadikgasse und Rechten Wienzeile liegenden Geschäfte wie Obi, SportsDirect, Zgonc und Media Markt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap