

**Single oder Pärchenwohnung in zentraler Lage, sehr gute  
Anbindung an Bus und Bahn**



**Objektnummer: 1858/10206**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 197,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,81 €
<b>USt.:</b>	7,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Vajk**

Netmakler  
Bergmillergasse 3 / 3  
1140 Wien











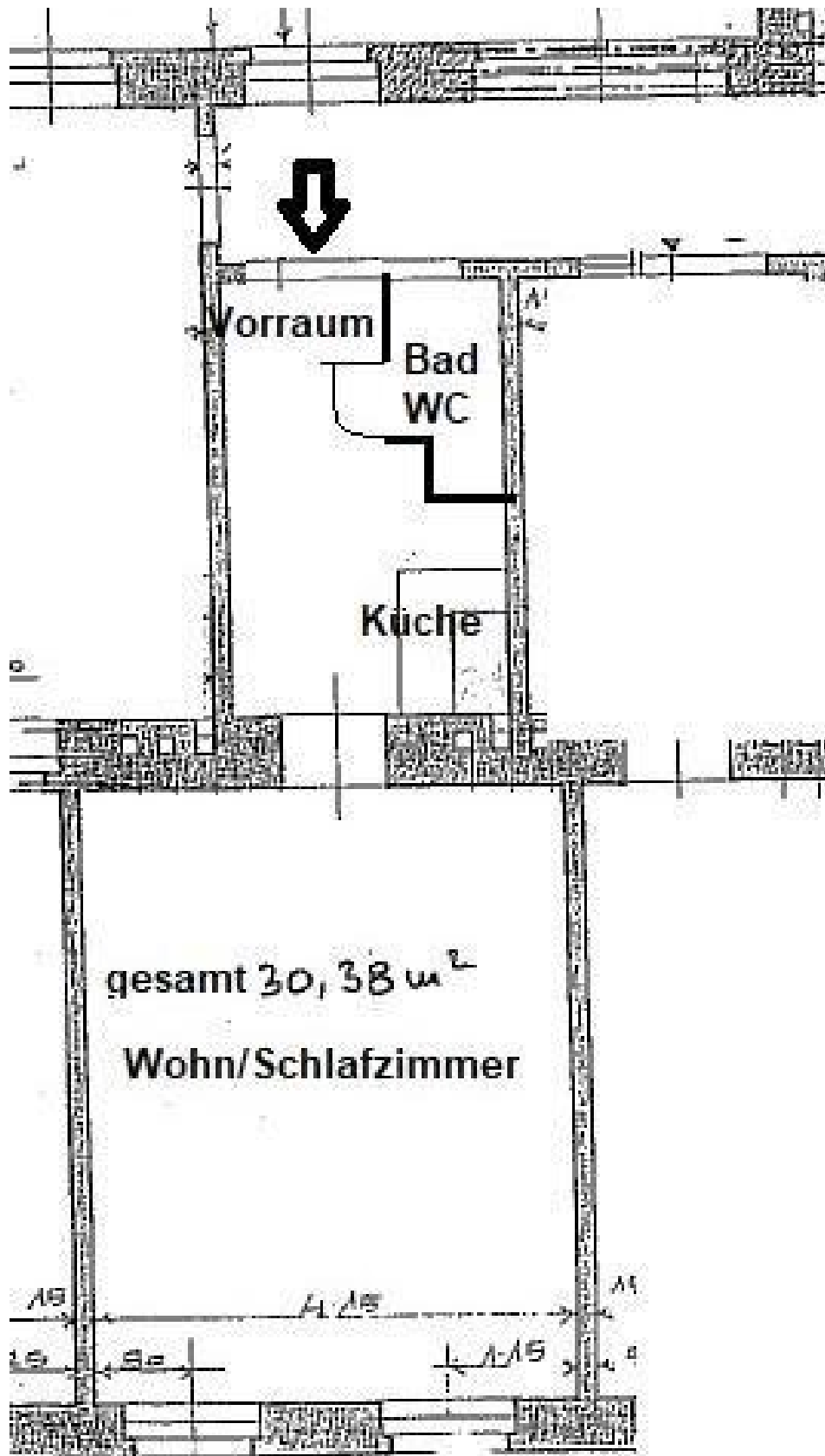












## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine Garconniere (ca. 31m<sup>2</sup> Wohnfläche) im 1. Stock (das Haus verfügt auch über ein Hochparterre, somit ist es im Prinzip fast der 2. Stock ohne Lift) eines sehr schönen Altbaus auf der Endresstraße in zentraler Lage. Die Wohnung besteht aus einem kleinen Vorraum mit abgegrenztem Bad mit WC, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß, einer kleinen Küche im Vorraum sowie einem hellen Wohn- und Schlafraum mit Blick über die Endresstraße in einen Park. Auch ein kleines Lagerabteil (ca. 1/2m<sup>2</sup>) steht Ihnen zur Verfügung. In der Wohnung verbleibt ein sehr geräumiger Einbauschränk und die sehr smart eingebaute Kücheneinrichtung, beides erst ca. 2 Jahre alt.

Autobus, Schnellbahn und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig bequem erreichbar. Die Wohnung eignet sich ideal als Single- Starter- Pendler- oder Studentenwohnung.

Die Betriebskosten betragen lediglich mon. € 78,81 + Ust und die Rücklage beträgt mon. € 44,57. Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizkörper (der aktuelle Eigentümer bezahlt nur 40,--/Quartal an Stromkosten da die Wohnung durch die Innenlage auch im Winter sehr warm ist!!)

Sollten Sie noch Fragen haben, oder einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, freue ich mich auf Ihre Anfrage.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap