

**Stilvolle 2,5-Zimmer-Wohnung mit 2 kleinen Loggien in  
Ruhelage | 1160 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609/46599**

**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>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,40 €
<b>USt.:</b>	11,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

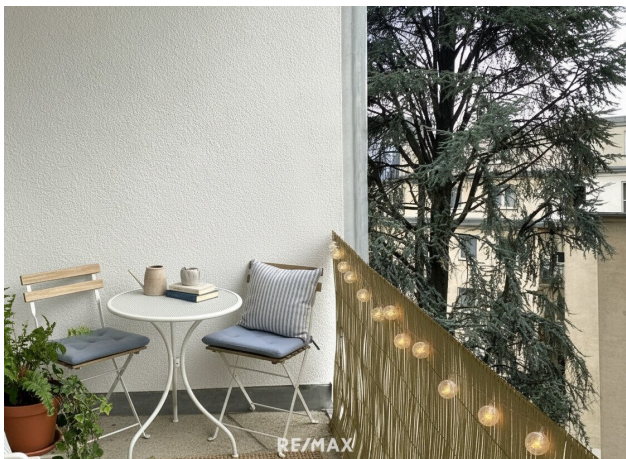
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

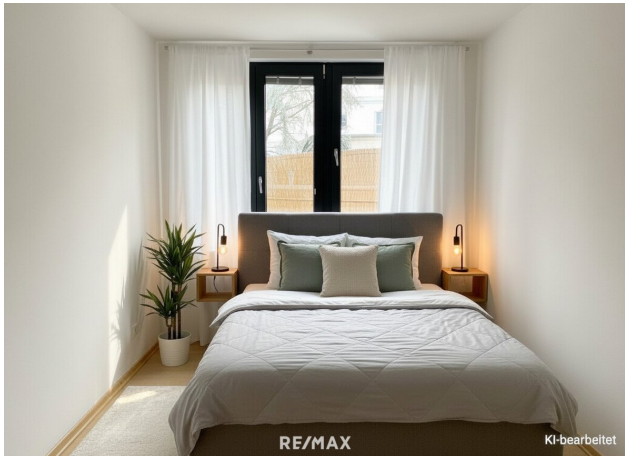
## Ihr Ansprechpartner

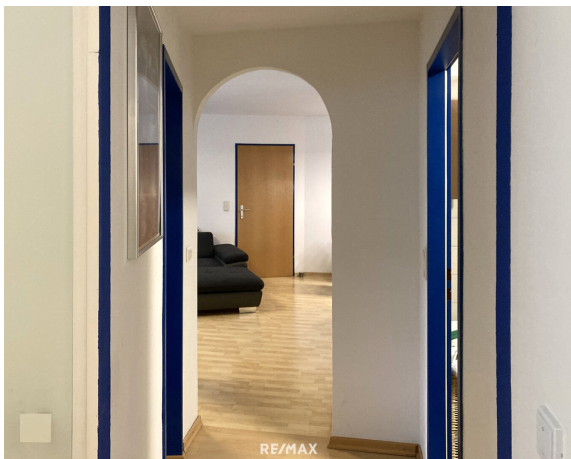


**Lisa Weber**

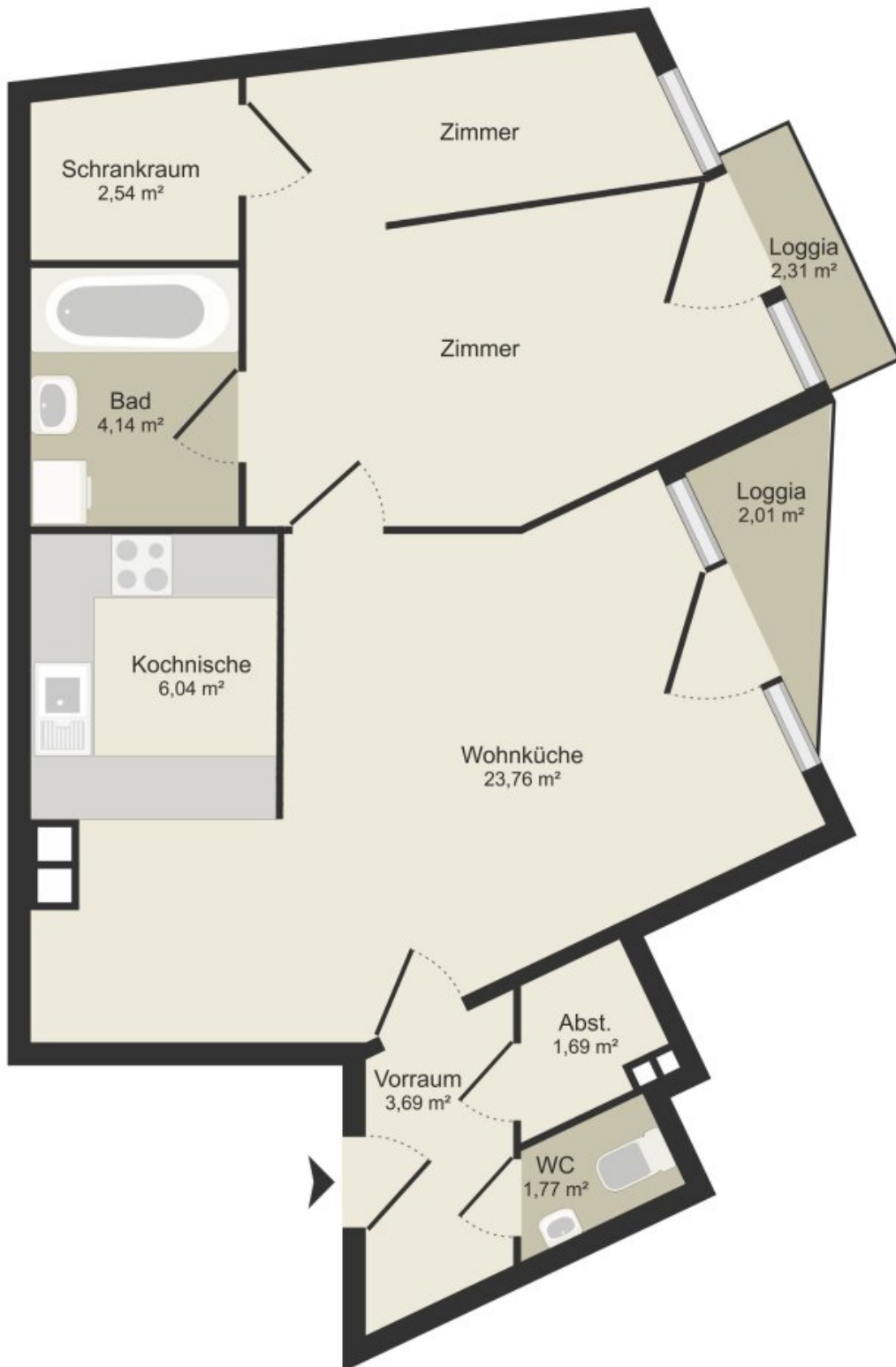
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien











## Objektbeschreibung

Die Wohnung besticht durch eine optimale und durchdachte Raumaufteilung und herrliche Ruhelage. Über den freundlichen Vorraum erreichen Sie die einzelnen Bereiche:

- Wohnküche mit Zugang zur 1. Loggia: Ein offener und einladender Raum, der Wohnen, Essen und Kochen vereint. Die abgeteilte Küche ist mit einer modernen, weißen Einbauküche und allen notwendigen Geräten (inkl. Herd, Backofen, Spüle) ausgestattet. Der Essbereich bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten.
- Schlafzimmer mit Zugang zur 2. Loggia
- Kleines Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Stauraum: Ein Schrankraum und ein Abstellraum bieten nützlichen Platz für Kleidung und Haushaltsutensilien.

### Außenbereich

Die beiden nach Süden gerichteten Loggien bieten eine ruhige Rückzugsmöglichkeit mit Blick auf die umliegenden Dächer und das viele Grün, inklusive eines schönen, alten Baumes.

### Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Gegend des 16. Wiener Gemeindebezirks. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet, und die Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Lokalen und Parks ist fußläufig sehr gut erreichbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### RECHTLICHE HINWEISE

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Es wird auf ein bestehendes Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap