

## **Wunderschöne Wohnung im Herzen des 19. Bezirks**



**Objektnummer: 6304/2689**

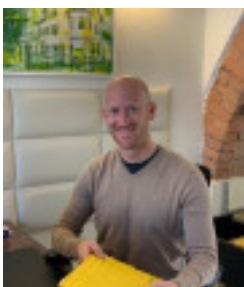
**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	649.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	256,15 €
<b>USt.:</b>	25,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**René Kubin**

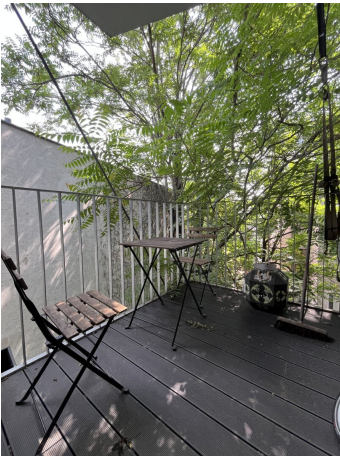
WirtschaftsService Immobilien  
Schießstättgasse 4  
2620 Neunkirchen

























## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine neuwertige Eigentumswohnung mit knapp 92m<sup>2</sup> inmitten des 19. Wiener Gemeindebezirks mit herrlichem Blick über die Stadt.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt auf:

- 3 Zimmer
- Küche
- Badedzimmer
- 2 WC's
- Abstellraum
- Balkon und Loggia

Die gesamte Liegenschaft wurde im Jahr 2021 generalsaniert und befindet sich daher auch auf dem aktuellem Stand der Technik im Hinblick auf Gas-/Wasser-/Elektroleitungen sowie der Energieeffizienz.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung welche von einer Gas-Zentralheizung gespeist wird. Zusätzlich wurde in der Wohnung eine Klimaanlage installiert, wodurch zu jeder Zeit ein angenehmes Raumklima gewährleistet werden kann.

Der herrliche Stadtblick über die Dächer des 19. Bezirks hinein ins Grüne wird durch die durchgehenden großen Fensterflächen zu einem wahren Highlight dieser Wohnung. Dadurch ist die Wohnung auf natürliche Weise sehr hell.

Eine weitere Besonderheit ist die Tatsache dass sowohl ein Ost-Balkon zum Innenhof als auch eine West-Loggia zur Straßenseite vorhanden sind und es somit gleich zwei Möglichkeiten gibt die frische Luft zu genießen.

Sollte dies einmal nicht ausreichen, so ist auch der Setagayapark nur 2 Minuten entfernt wo Sie in aller Ruhe die Natur genießen können.

Nicht nur dieser kleine und herrliche Park liegt in der unmittelbaren Umgebung, auch



Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind nicht weit entfernt.

Der Preis dieser herrlichen Wohnung beträgt 649.700€.

Für die Küche und die nachträglich eingebaute Klimaanlage wird eine Ablöse von 10.000€ als Verhandlungsbasis veranschlagt.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne unter [+43 676 936 09 87](tel:+436769360987) und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Mit freundlichen Grüßen,

René Kubin, B.A.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap