

**Gepflegtes 3 Zimmer City-Apartment, gute  
Verkehrsanbindung und Infrastruktur!**



**Objektnummer: 6932**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,44 €
<b>USt.:</b>	22,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Fuchsbauer, MBA**

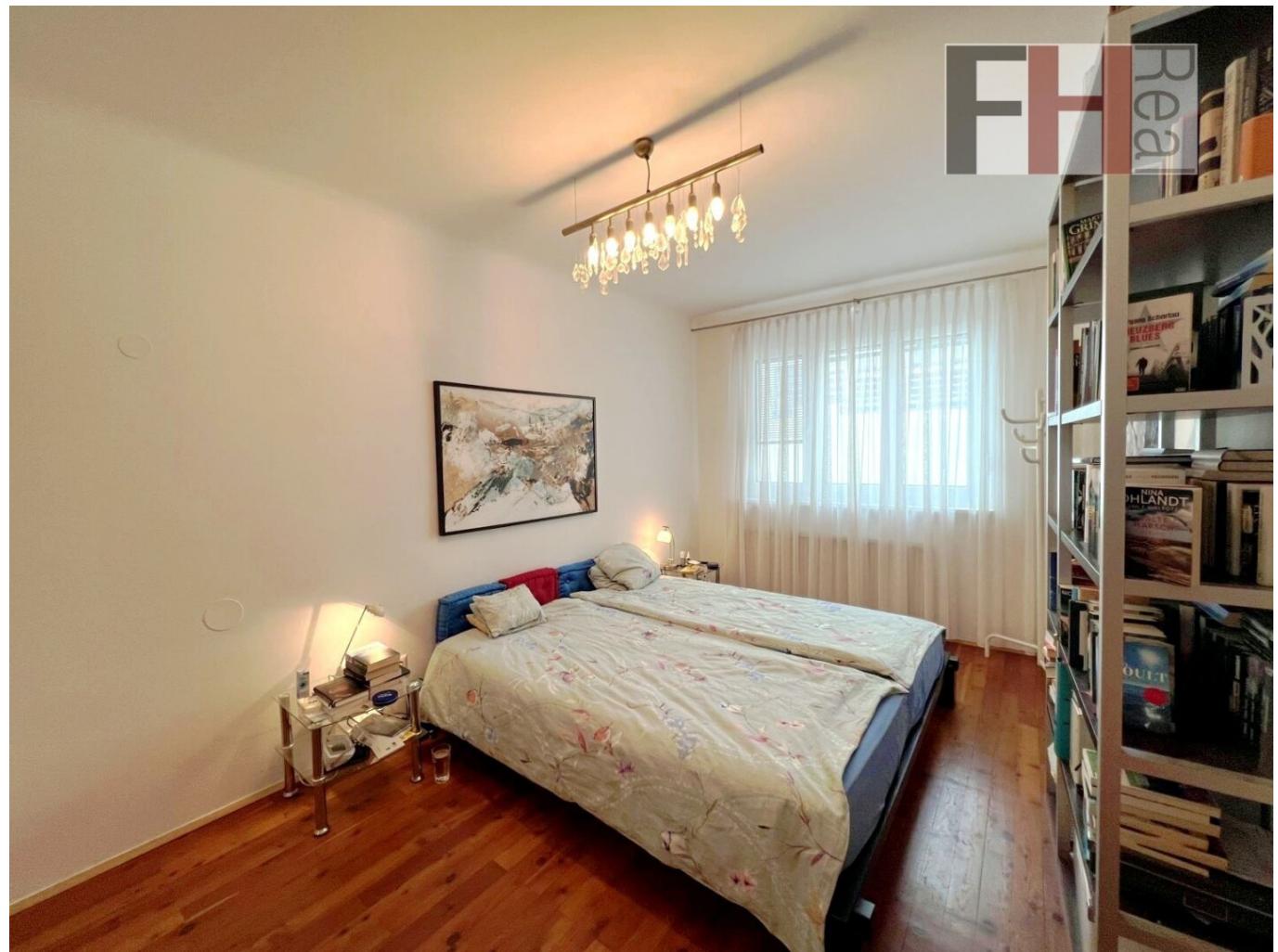
FH-Real GmbH Immobilienkanzlei  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926

**FH** Real









## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete, urprüngliche 3-Zimmer-Wohnung im beliebten 16. Bezirk präsentiert sich als zukünftiger, idealer Rückzugsort mit Flair für Singles, Paare oder Familien.

Die barrierefreie Wohnung liegt im 5. Liftstock, die Eingangstüre zur Wohnung liegt gleich beim Lift. Die Wohnfläche beträgt ca. 92m<sup>2</sup>, der Grundriss wurde gut geplant, alle Zimmer sind vernünftig dimensioniert.

Sie betreten Ihr neues Domizil über den Eingangsbereich und gelangen in den großen, zentral gelegenen Vorraum, welcher mittels einem deckenhohen Wandverbau viel Stauraum bietet. Das besonders helle Wohnzimmer mit mehr als 41m<sup>2</sup> wurde durch die Entfernung einer Trennwand ein besonders gemütlicher Aufenthaltsraum. Ein Schwedenofen sorgt nicht nur an kalten Tagen für zusätzliche Wärme, sondern auch für besonderes Flair.

Ursprünglich war die Wohnung mit 3 Zimmer errichtet, jedoch wurde die Zwischenwand vom Wohnzimmer und einem weiteren Schlafzimmer entfernt, welche aber ohne großen Aufwand und Kosten wieder errichtet werden kann. Dann stehen 3 große Zimmer zur Verfügung, ideal für Familien. Das Schlafzimmer mit mehr als 16m<sup>2</sup> ist in den Innenhof ausgerichtet, somit ein besonders ruhiger Rückzugsort. Die Küche ist vollausgestattet und bietet auch einen kleinen Essplatz.

Komplettiert wird die gesamte Wohnfläche durch das Badezimmer mit Badewanne und einer vom Bad räumlich getrennten Toilette.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Kellerabteil, zur Warmwasserversorgung und Heizung dient eine Gasetagenheizung. Die Fenster wurden vor kurzem erneuert, sind jetzt 4-fach verglast und Richtung Süden mit Aussenjalousien ausgestattet. Ein Parkplatz im Innenhof kann angemietet werden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige Wohnung in 1160 Wien zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Genießen Sie die Vorteile des urbanen Lebens mit allen Annehmlichkeiten in Ihrer Nähe. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at). Weiterführend steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer +43 664 8163170 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

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 <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap