

**Privatverkauf / Provisionsfrei - Gemütliche  
Zwei-Zimmer-Altbauwohnung in Ruhelage**



**Objektnummer: 198**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.582,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,00 €
<b>USt.:</b>	16,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Marker**

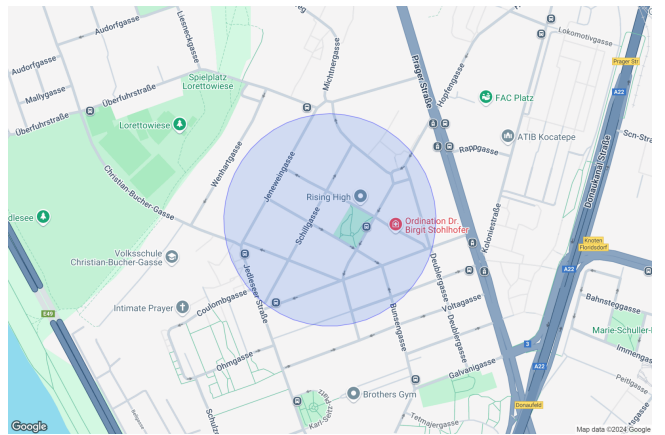
Marker Immobilien GmbH



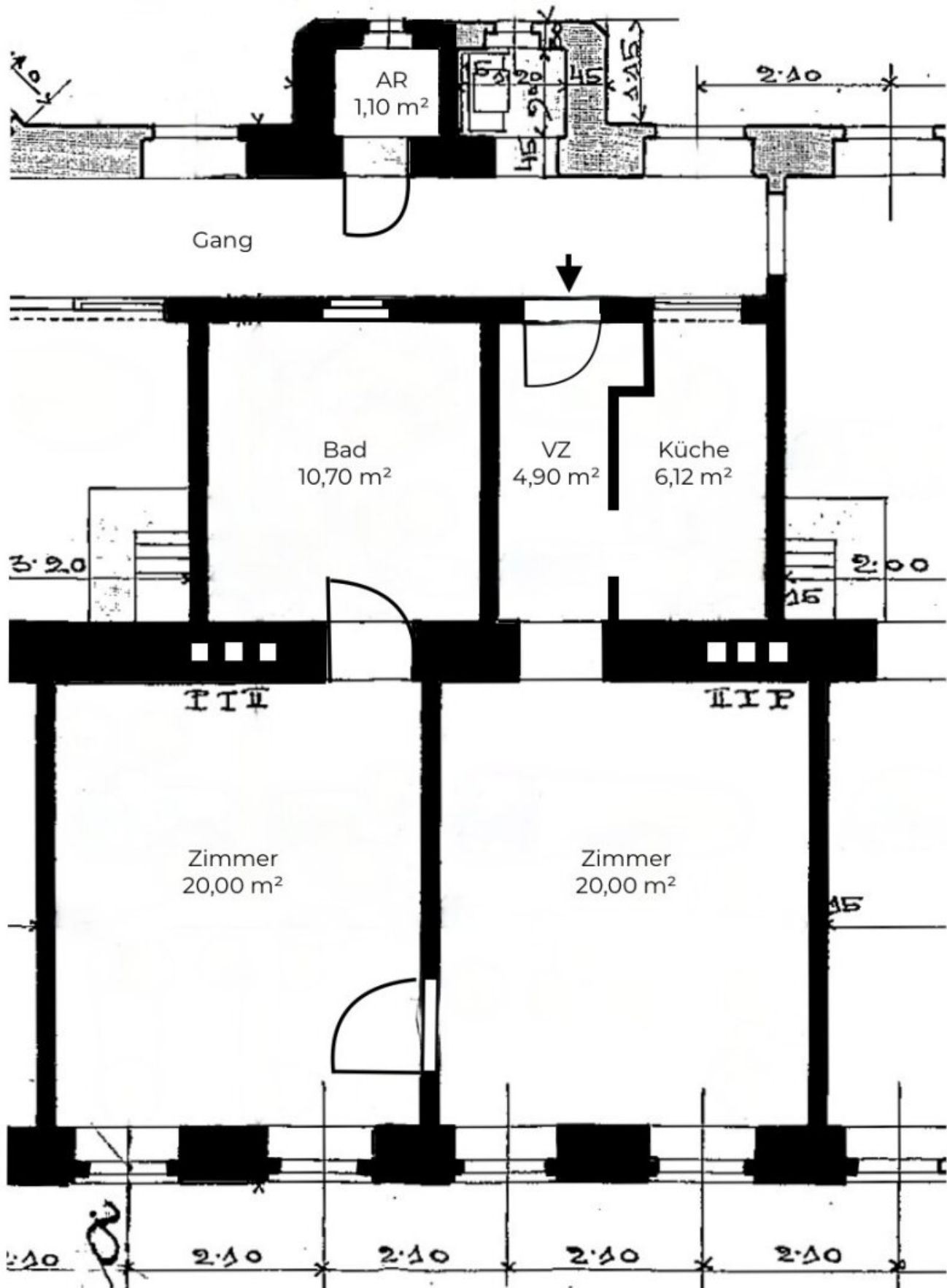












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **sonnige, westseitig ausgerichtete Zwei-Zimmer-Wohnung** im 1. Obergeschoss eines Altbaus des Jahres 1905. Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger Lage direkt am Franz-Polly-Park sowie unweit des Jedleseer Auparks.

Die insgesamt ca. **62 m<sup>2</sup>** große Wohnung in **Ruhelage** verfügt über insgesamt **zwei Zimmer, Küche, Vorraum, Bad mit WC** sowie einen außerhalb der Wohnung liegenden **Abstellraum**.

Im Kaufpreis enthalten sind zwei der Wohnung zugeteilte, separate Kellerabteile mit insgesamt ca. 9,6 m<sup>2</sup>. Da es sich um einen Privatverkauf handelt, fällt **keine Maklerprovision** an.

### Fakten & Daten

- Ruhelage mit Fernblick
- 1905 errichtetes Wohnhaus
- Zwei-Zimmer-Wohnung
- ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 20 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer
- ca. 20 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche & Toilette
- 2 Kellerabteile

### Ausstattung

- Fischgrät-Parkettböden in den Wohnräumen



- Fliesen in Küche, Vorraum und Nassräumen
- Einbauküche mit Backrohr, Herd, Kühl-Gefrierkombi und Dunstabzug
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Rollläden
- Insektenschutzgitter im Schlafzimmer
- Infrarotheizung mit Fernbedienung und WLAN

## Lage & Infrastruktur

Das Verkaufsobjekt befindet sich in ruhiger Wohnlage. Die Versorgungslage entspricht dem städtischen Angebot - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe. Direkt vor der Haustüre wird derzeit das Projekt zur Begrünung und Aufwertung der Anton-Störck-Gasse mit Pflanzung von Bäumen sowie großzügigen Grünbeeten zur besseren Aufenthaltsqualität umgesetzt. Für diverse Freizeitaktivitäten bieten sich der Jedlesser Aupark sowie die Donauinsel an, die nur einige Gehminuten entfernt zu finden sind.

## Verkehrsanbindung

Die Bushaltestelle der **Autobus-Linien 36A** und **36B** befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Station der **Straßenbahn-Linie 26** ist in ca. 250 m Entfernung zu finden.

## Sonstiges

**Beim Kauf der Wohnung fällt keine Maklerprovision an!**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap