

**LEBENSFREUDE, ELEGANZ UND WOHNSTIL GUT  
VEREINT**



**Objektnummer: 7320/369**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,67 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 147,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,83 €
<b>USt.:</b>	27,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

26.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Regina Degen**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

H +43 676 3919107





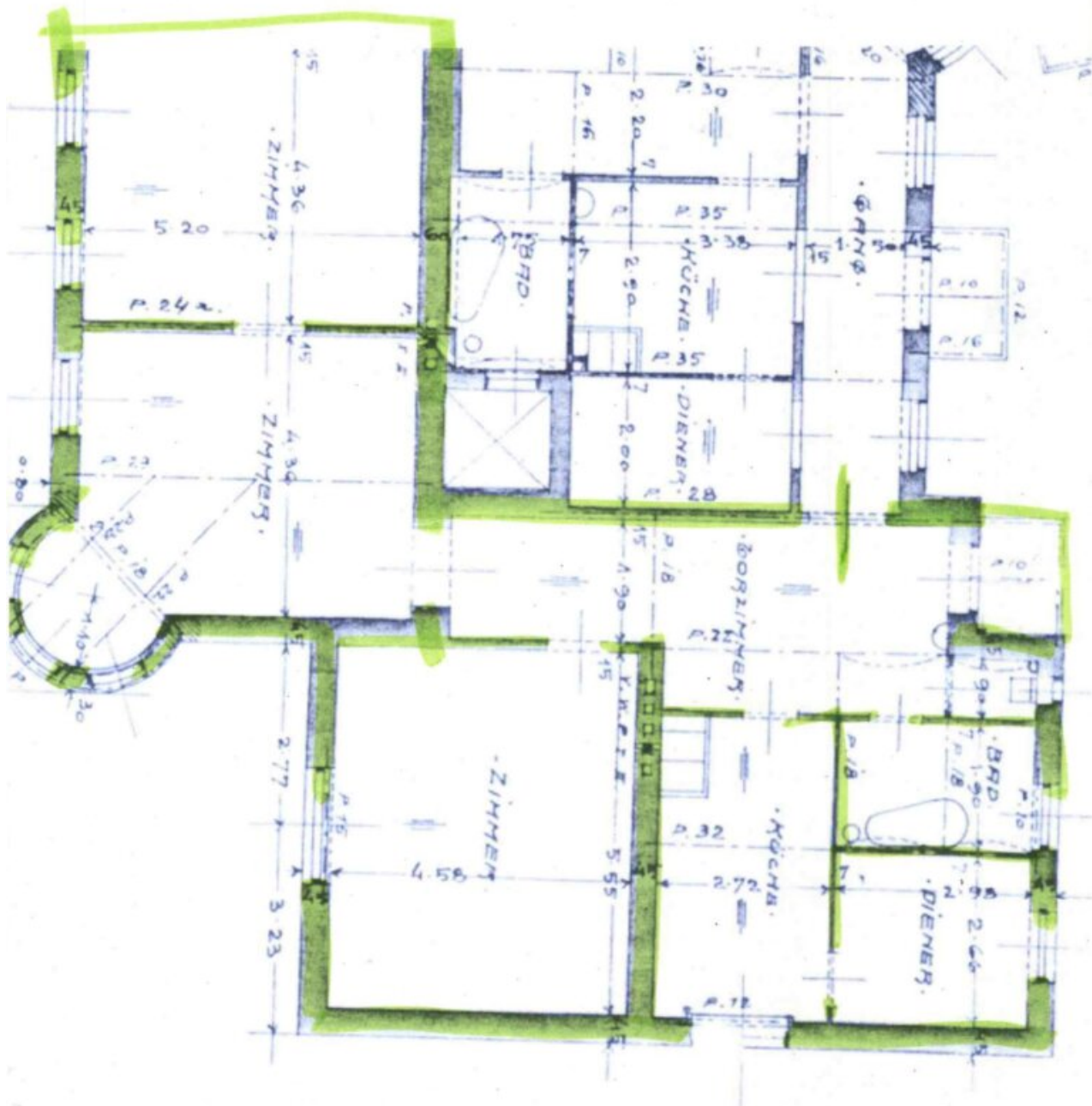














## Objektbeschreibung

Umgeben vom Lainzer Tiergarten bis zum Schloss Schönbrunn können Sie eine Wohnung erwerben. Hier finden Sie eine Oase für Entspannung und Erholung. Diese Gegend ist geprägt von Wolfrathsplatz, Restaurants und auch für die Freizeitgestaltung - Roter Berg.

Dieser Altbau erscheint in einer gegliederten Fassade! Mit ein bisschen Geschick und minimalen Aufwand können Sie hier ein Schmuckstück zaubern.

**Die Besonderheit ist - Tageslicht von allen Seiten!**

### **Raumaufteilung:**

- großzügiges Vorzimmer mit Ausgang auf kleinen Balkon und Blick ins Grüne
- Küche mit angrenzendem Essbereich
- großzügige 3 Zimmer - 1 davon mit Erker
- Bad mit Fenster
- WC mit Fenster
- Lift

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Gasetagenheizung

Regina Degen freut sich über Ihre Kontaktaufnahme unter [regina.degen@wisionhome.at](mailto:regina.degen@wisionhome.at) oder 0676 391 91 07

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap