

## **URBANES FLAIR IN NEUBAU - MIT 2 HOFSEITIGEN SCHLAFZIMMERN**



**Objektnummer: 2456**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1070 Wien,Neubau                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1987                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 73,24 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,06 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 44,91 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,29                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 529.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 121,49 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 59,80 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 25,03 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner

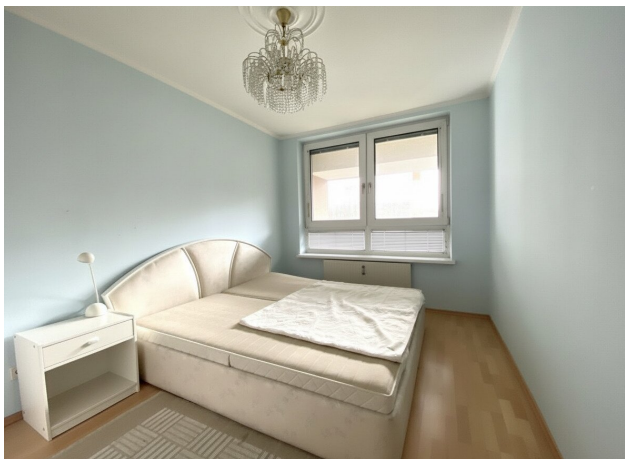
### Mag. Sabine Klein

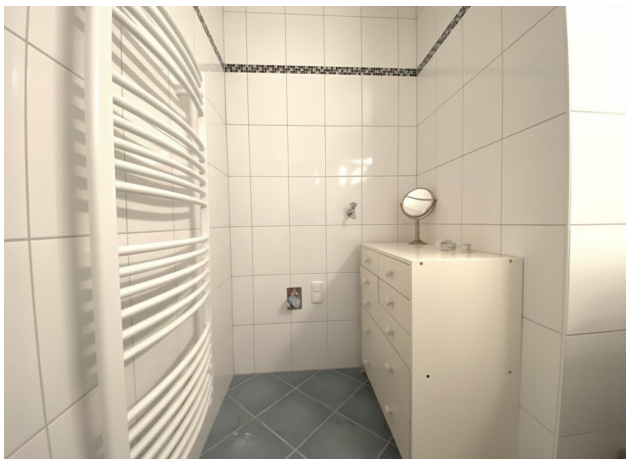
Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

## **URBANES FLAIR IN NEUBAU - MIT 2 HOFSEITIGEN SCHLAFZIMMERN UND SCHÖNEM GEMEINSCHAFTSGARTEN**

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohnhauses in urbaner Lage in der Kaiserstraße. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Zwei Schlafzimmer, beide hofseitig ausgerichtet, sorgen für eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre – ideal für Familien, Paare oder auch für eine Kombination aus Schlaf- und Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist der Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung steht und zusätzlichen Freiraum im Grünen mitten in der Stadt bietet.

Ein Garagenplatz kann um ca. EUR 30,00 dazugemietet werden, was in dieser zentralen Lage einen großen Komfort darstellt.

Die Wohnung wird **unmöbliert** (bis auf die Küche) verkauft.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- Küche (ostseitig)
- Wohnzimmer (ostseitig)
- 2 Schlafzimmer (westseitig)
- Bad
- separates WC

### **AUSSTATTUNG:**

- Einbauküche
- Laminat und Fliesen
- Fahrradraum
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- Kellerabteil
- Garagenplatz kann zur Miete übernommen werden

#### **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Viele Lokale und Restaurant sind im ganzen Grätzel zu finden. Die nahegelegenen Mariahilfer Straße mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten lädt zum Shoppen und Flanieren ein. Schnelle Anbindung ins Zentrum.

Rund um den Westbahnhof finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Dienstleistungsangebote. Das nahegelegene Einkaufszentrum BahnhofCity Wien West bietet zusätzlich vielfältige Shoppingmöglichkeiten.

#### **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:**

- U3 und U6 beim Westbahnhof
- Straßenbahn: 5, 49, 46
- Bus: 13A, 14A, 48A und 59A
- nationale und internationale Zugverbindungen direkt vom Westbahnhof

„In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Buslinien sowie Nachtbusse. Dadurch ist eine sehr gute öffentliche Anbindung auch außerhalb der U-Bahn-Betriebszeiten gewährleistet.“

## **RESÜMEE:**

Tolle Stadtwohnung in zentraler Lage! Sowohl als Familienwohnung, als auch als WG-Wohnung geeignet.

**ZÖGERN SIE NICHT - VEREINBAREN SIE EINFACH EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap