

**#SQ - URBANE PRAKTISCH AUFGETEILTE  
2-ZIMMER-BALKONWOHNUNG BEIM  
JOHANN-NEPOMUK-BERGER-PLATZ - FREIE  
MIETZINSBILDUNG!**



**Objektnummer: 21534**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,50 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 68,50 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 100,94 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,89                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 269.000,00 €                             |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.927,01 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 129,01 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 12,90 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

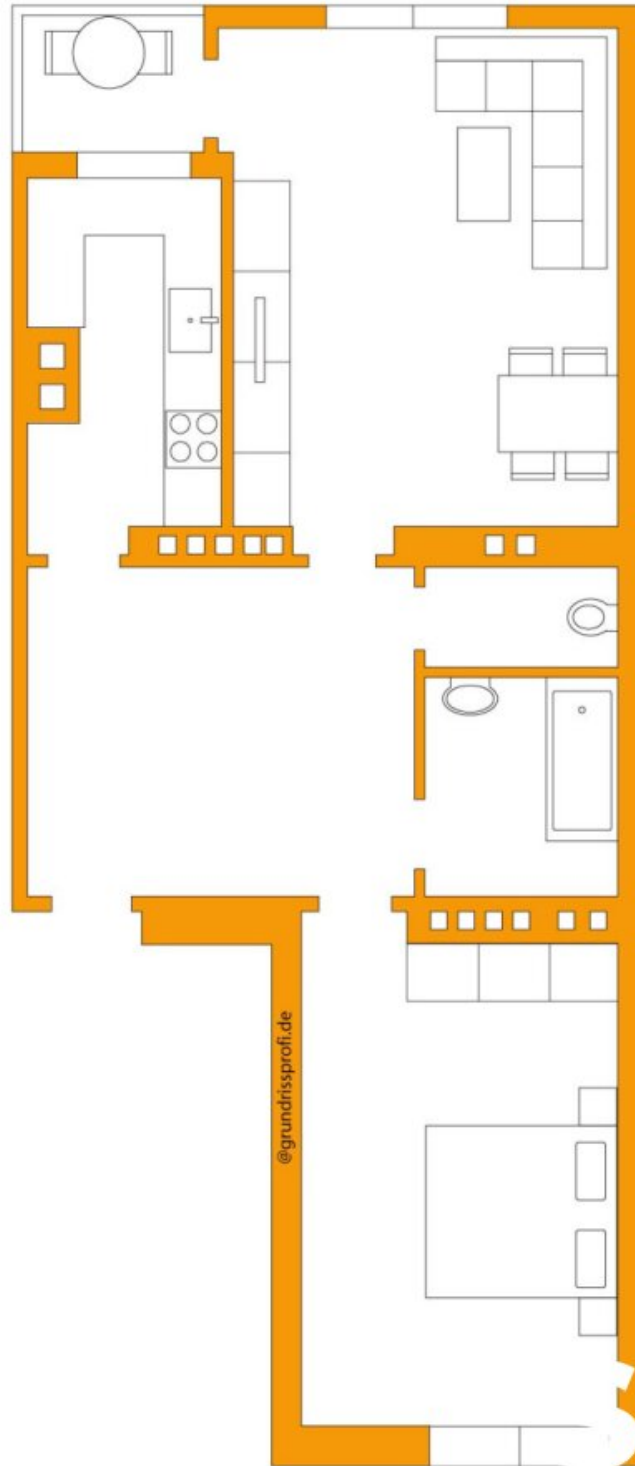
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6











## Objektbeschreibung

### Attraktive 2-Zimmer-Balkonwohnung beim Johann-Nepomuk-Berger-Platz – aufgefrischt!

Zum Verkauf gelangt eine charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Lage nahe dem Johann-Nepomuk-Berger-Platz. Die Wohnung wurde soeben **neu ausgemalt** und **Küche sowie Bad wurden neu verflies**t – sie präsentiert sich daher in einem sehr gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand. Die Wohnung eignet sich auch perfekt als Anleger Wohnung da ein freier Mietzins vereinbart werden kann.

#### Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche exklusive Loggia:** ca. 65,50 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** ca. 3 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Bad:** 1
- **WC:** 1
- **Lift:** vorhanden

Die Wohnung besticht durch ihre **praktische Raumaufteilung** mit zwei getrennt begehbaren, großzügigen Zimmern. Die neu verfliesene, gut ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz für den Essbereich. Das Badezimmer mit Badewanne wurde ebenfalls modernisiert und neu verfliesen. Ein einladendes Vorzimmer mit Garderobe sorgt für zusätzlichen Stauraum, von hier gelangt man auch in die separate Toilette. Die südseitige Loggia bietet einen angenehmen Platz im Freien – ideal zum Entspannen.

#### Kaufpreis:

- € 269.000,--

- Betriebskosten: € 247,60 inkl. Rep.Rücklage und USt.
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

## **Kontakt**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte

**Herrn Adam Brandis über das** das Kontaktformular

oder per ? [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at)

weitere Objekte [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at).

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap