

**U4 Nähe - Neu renovierte 1-Zimmer-Wohnung inkl. neuer
Küche + Schränke + Badmöbel**



Vorraum Richtung Wohnraum (links) und Küche (rechts)

Objektnummer: 95403

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	48,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	126,66 €
Heizkosten:	85,23 €
Sonstige Kosten:	56,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Dräxler

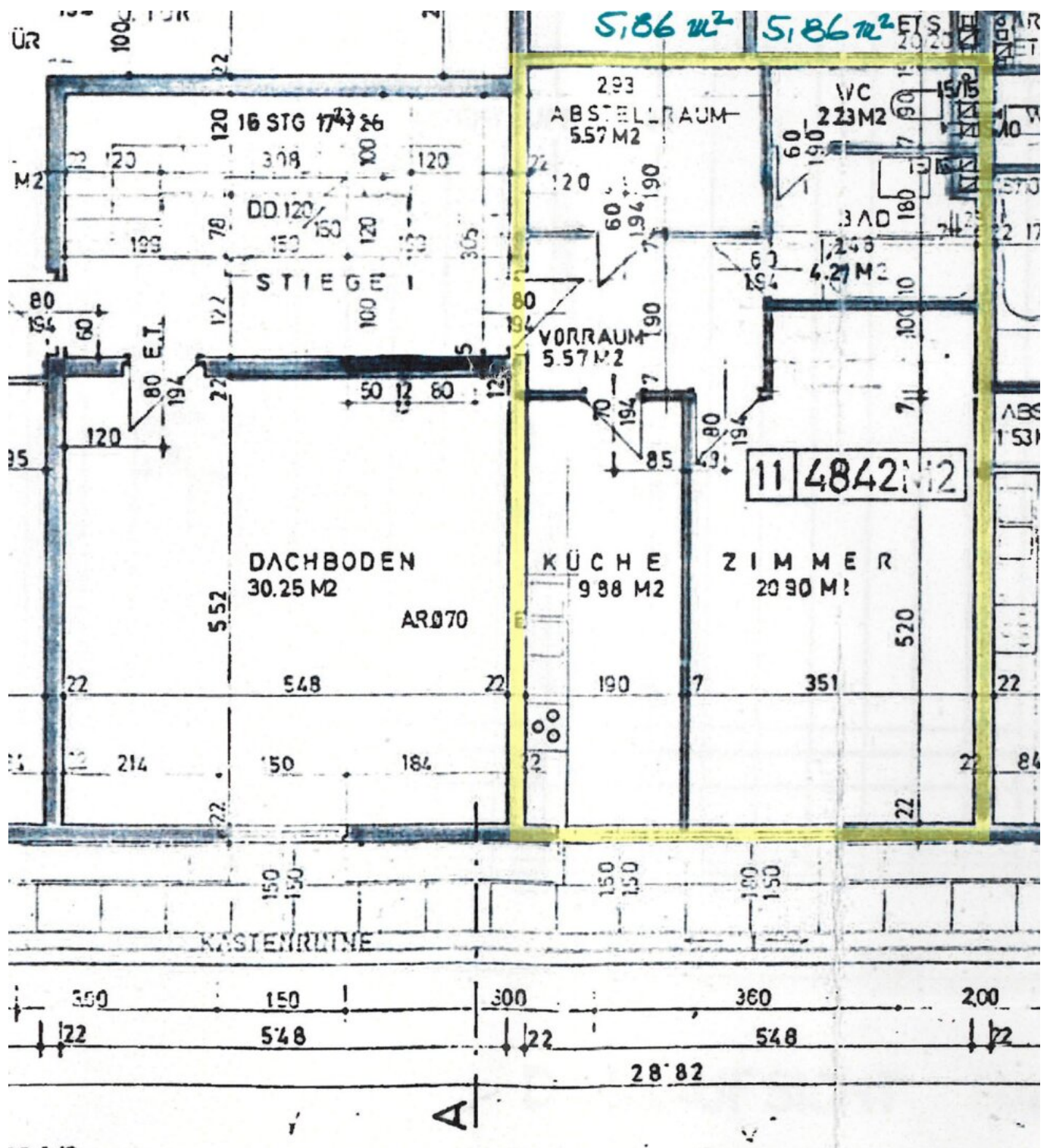
Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien











Objektbeschreibung

Diese charmante, südseitige **1-Zimmer-Wohnung mit fast 49 m²** befindet sich im Dachgeschoß (3. Stock ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses und wurde **soeben umfassend renoviert** – sofort bezugsfertig!

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung: Vorzimmer, Wohn-/Schlafraum (ca. 21 m²), separate neue Küche inkl. Geräte (inkl. Waschmaschine), Badezimmer, separates WC sowie praktischer Schrankraum.

Highlights:

- Komplette renoviert (Böden, Bad, WC, Elektrik, frisch ausgemalt)
- Neue Einbauküche
- Südseitige Ausrichtung – hell & freundlich
- Kellerabteil (ca. 2 m²)
- Gemeinschaftseinrichtungen (Waschküche, Fahrradabstellraum, Trockenraum)

Top-Lage:

U4 Ober St. Veit (ca. 500 m), Straßenbahn (49, 52, 60) ca. 400 m, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen (Baumgarten Casino Park) in unmittelbarer Nähe.

Zukunftsfit: Geplante Umstellung auf moderne Erdsondenheizung mit Photovoltaik.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap