

## SONNIGER ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG



**Objektnummer: 3000**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte U. Stanzel**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05

F +43 (1) 533 08 87

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







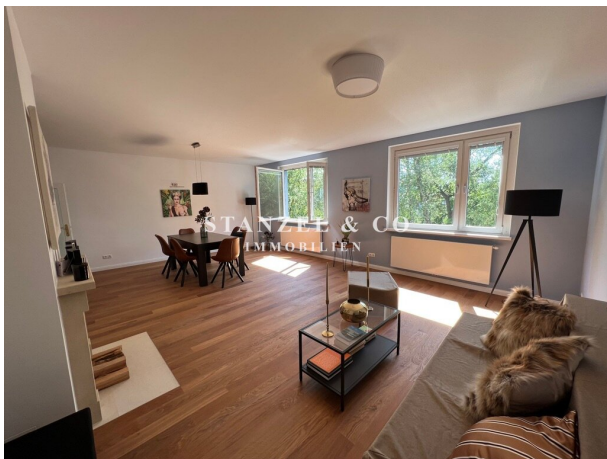














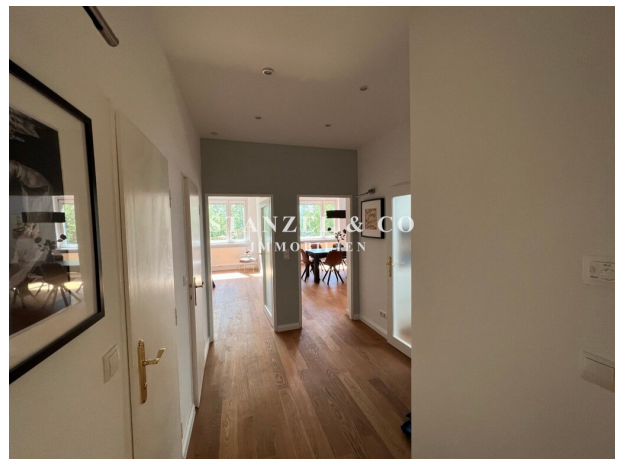


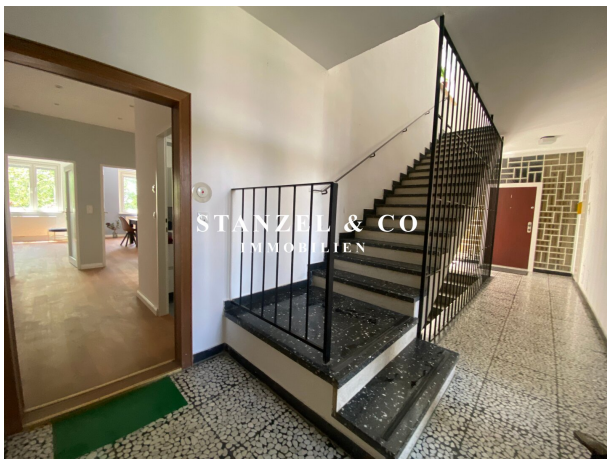
















## Objektbeschreibung

### IN GRÜNROHELAGE MIT EINER DOPPELGARAGENBOX

**Dieses 3 - Zimmer - Apartment hat eine garten- & südwestseitige Wohnfläche von 84m<sup>2</sup>**

**( Vorzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Badezimmer, WC, Doppelgaragenbox & Kellerabteil )**

Vom Vorzimmer gelangt man in das sonnige, südwestseitige 40m<sup>2</sup> große Wohnesszimmer mit offenem Kamin. Das Apartment verfügt über ein Schlafzimmer, mit anschließendem 7m<sup>2</sup> großen Kabinett, welches als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die Küche ist mit einem Fenster, Ceranfeld + Backrohr, Kühlgefrierkombination, und Geschirrspüler ausgestattet. Das Badezimmer mit bodenebener Glaswanddusche verfügt über einen Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Spiegel mit Beleuchtung, Handtuchtrockner, elektrischer Entlüftung und ein Fenster. Das WC mit elektrischer Entlüftung und einem Handwaschbecken ist separat. Des Weiteren gibt es einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Der Wohnung ist ein **großes Kellerabteil** mit Fenster Stromanschluss und Beleuchtung zugeordnet.

Zuzüglich zum Kaufpreis - eine **Doppelgaragenbox ( € 50.000,-- )**- mit Beleuchtung & Strom.

[HIER GEHTS WEITER ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG](#)

**Infrastruktur:** In 5-6 Gehminuten gelangt man zu einem Billa und einem Bipa in der Weinberggasse sowie zu einer Apotheke. In 10 Gehminuten gelangt man zur Krottenbachstraße wo sich ein Spar befindet. Des Weiteren gibt es auf der Krottenbachstraße eine Billa Plus sowie eine Apotheke und eine Trafik. Die Obkirchergasse und der Sonnbergmarkt bieten weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie der Sieveringer Platz. Der fußläufig erreichbare 39A bietet eine sehr gute Anbindung an die Straßenbahnlinie 38, welche sowohl zur S-Bahn-Station Oberdöbling, zur U6-Station Nussdorfer Straße als auch zur U2-Station Schottentor führt. In der nahen Krottenbachstraße hält die Buslinie 35a diese bietet eine sehr gute Anbindung nach Spittelau ( U6 & U4 ). Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung kann bei Bedarf übermittelt werden.



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 <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap