

**Erstbezug! Tolle 2 Zimmer Wohnung im 4. Liftstock in sehr  
guter Lage!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7417**  
**Eine Immobilie von RIT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,44 €
<b>USt.:</b>	11,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



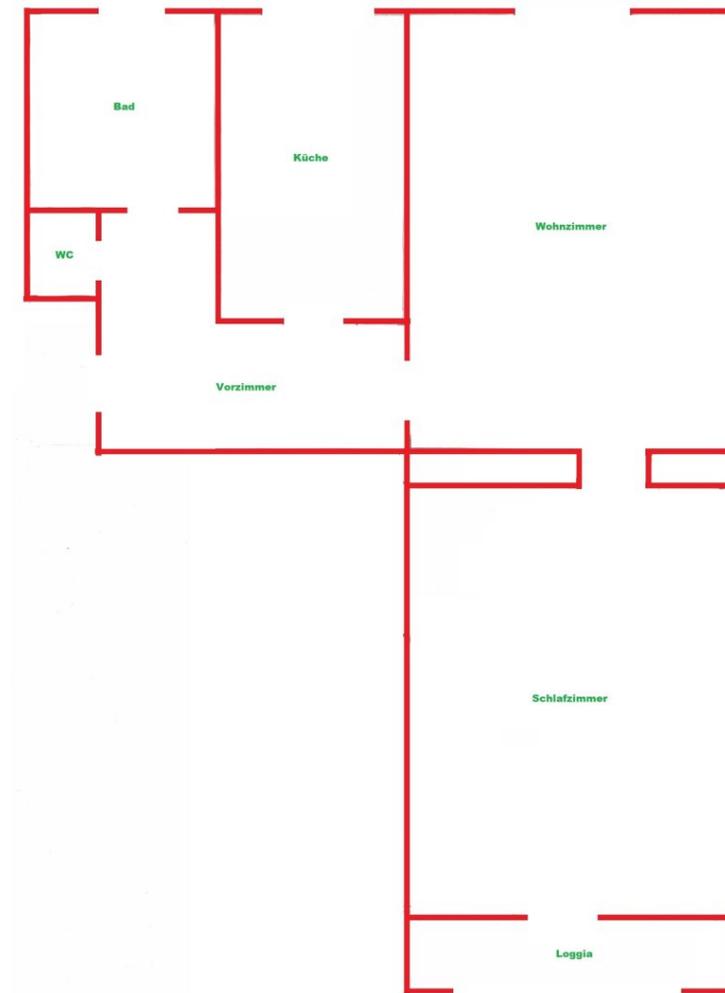
### Evelyn Pellmann

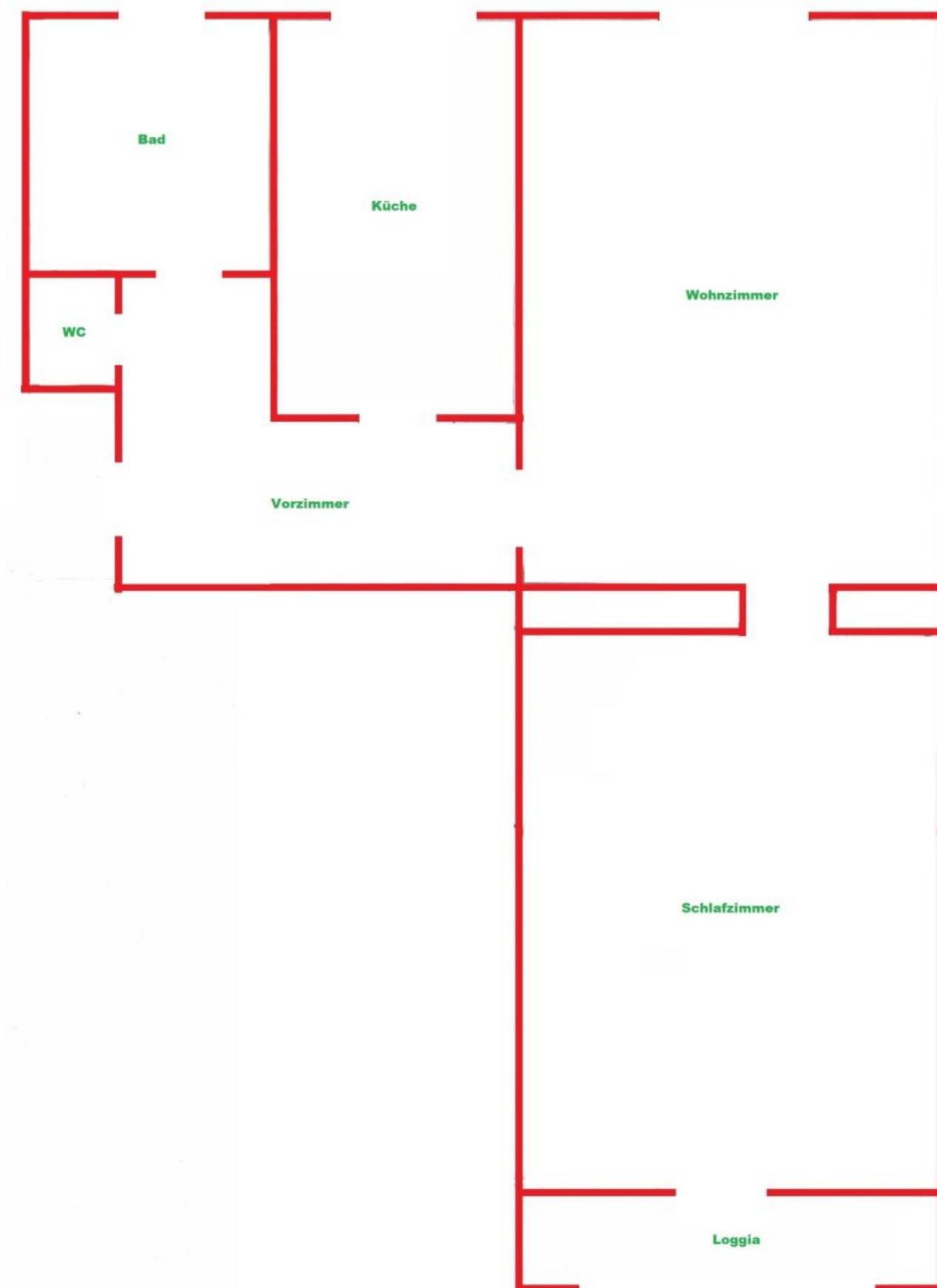
RIT - Rihacek Immobilien Treuhand  
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21  
1230 Wien











## **Objektbeschreibung**

### **Erstbezug! Eigentumswohnung im 4. Liftstock in sehr guter Lage!**

Wollen Sie morgens von der Sonne geweckt werden, am Nachmittag die Sonne im Wohnzimmer und in der Küche in gehobener, ruhiger Lage (4. Liftstock) genießen?

Die neu sanierte Wohnung (u.a. neue Echtholzböden, Bad und WC erneuert, neu ausgemalt, neue Radiatoren) wird Sie begeistern.

Eine sehr gute Infrastruktur (Lidl und Eurospar - 4 Gehminuten, Messe Wien - 4 Gehminuten, U2 - 7 Gehminuten, Bus 11A - direkt vorort, Donauinsel und viele mehr).

Für sportliche Aktivitäten sind die attraktiven Möglichkeiten wie z.B.: Donauinsel - 7 Radminuten, Praterhauptallee - 11 Gehminuten, Fitness-Studio - 4 Gehminuten, uvm.

Öffentlichen Parkplätze sind im Umfeld verfügbar.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt: Wohnzimmer, Schlafzimmer (mit verglaster Loggia), Küche, Bad, WC und Vorzimmer

Die Wärmedämmfassade des Wohnhauses wurde 2011 gemacht, und ist ein Garant für geringere Heizkosten.

Ein Kellerabteil ist Bestandteil dieser Wohnung (Lift fährt bis in den Keller). Ein Wasch- und Trockenraum sind im Haus vorhanden.

### **Wir geben Ihnen gerne nähere Informationen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m



Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.