

**Ab sofort frei zur Verfügung!**



IMG\_E7482

**Objektnummer: 141/74947**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	31,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	186.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

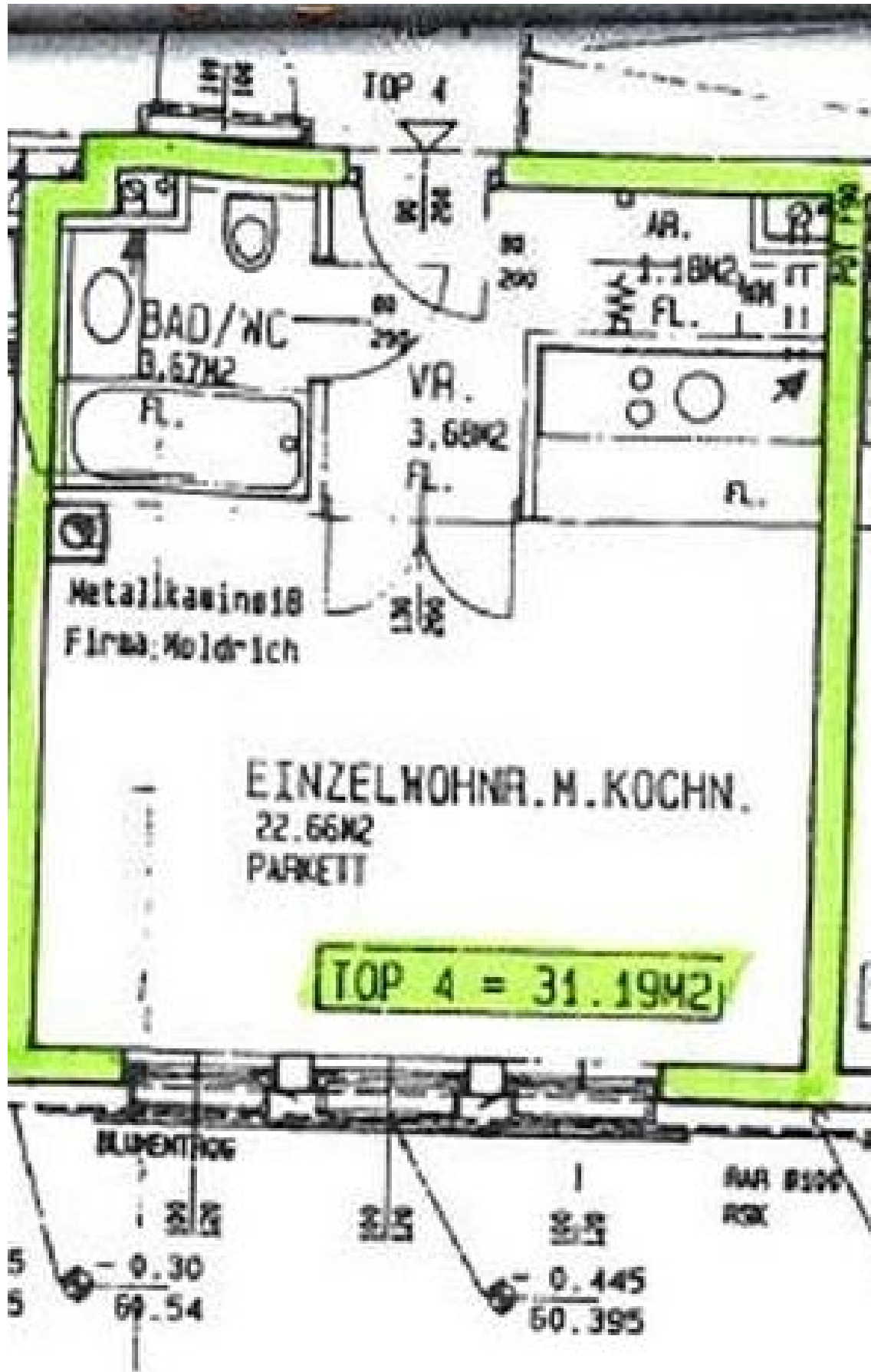
H +43 676 834 34 689

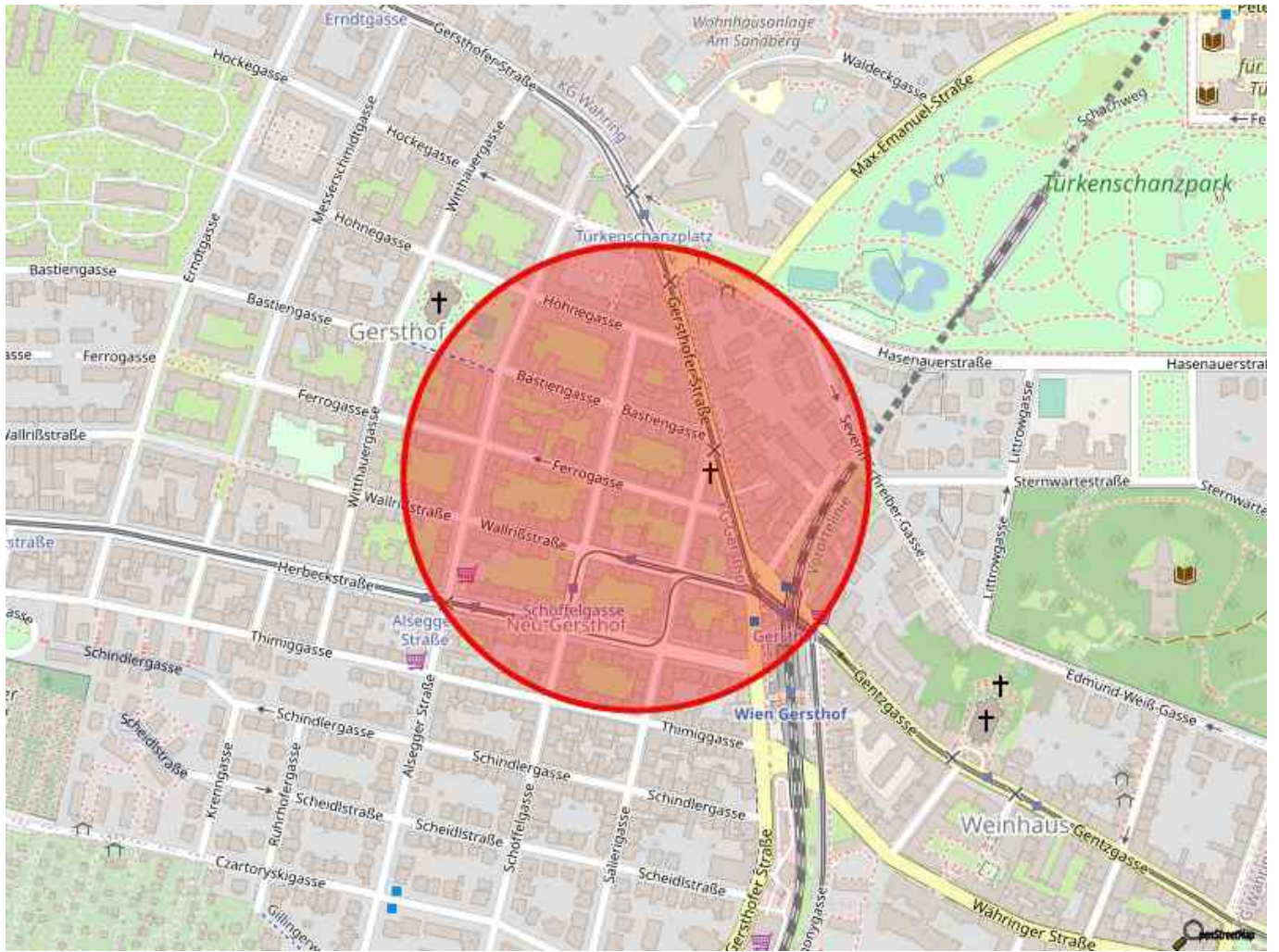
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Die charmante 1-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoß eines Wohnhauses im 18. Wiener Gemeindebezirk.

Sie bietet auf ca. 31,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen kompakten und funktionalen Wohnraum, der ideal für Singles oder als Investmentobjekt geeignet ist.

Der Eingangsbereich führt in ein zentrales Vorzimmer, von dem aus der Wohn- und Essbereich betreten wird.

Dieser ist mit einer Miniküche ausgestattet, die den vorhandenen Platz optimal nutzt.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Handwaschbecken und ein WC.

Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Zugang zu einem kleinen Gemeinschaftsgarten, der von den Bewohnern mitbenutzt werden darf – eine grüne Oase in der Stadt.

Die Wohnung besticht zudem durch die gut durchdachte Raumaufteilung und den Echtholzparkett.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Betriebskosten: € 120,08 + 10% Ust./ mtl.

Heizkonto: € 57,70 + 20% Ust./ mtl.

WW-Akonto: € 37,43 + 10% Ust./ mtl.

RL: € 28,07

Rücklagen gesamt des Hauses per 21.02.2023 € 107.296,83

Lage und Infrastruktur:

Die Ferrogasse befindet sich im Herzen des 18. Wienergemeinbezirk Währing. In nur wenigen Metern sind Ärzte, eine Bank, Kindergärten sowie Schulen fußläufig erreichbar. Das Angebot an Schulen in der Nähe reicht von verschiedenen Volksschulen, Mittelschulen bis hin zu Hochschulen. Diverse Restaurants in der Umgebung bieten ein facettenreiches Angebot an Kulinarik und laden zum Verweilen ein. Nahversorger, Drogerien, Bäckereien und Friseure können ebenso in nur wenigen Gehminuten erreicht werden. Für eine perfekte Anbindung sorgen die nahegelegenen Straßenbahnlinien 9 und 40, die S45 Station Gersthof sowie eine Bushaltestelle für die Linie 10A. In unmittelbarer Entfernung der Wohnung befinden sich etliche Parks die für Entspannung sorgen. e Linie 10A. In unmittelbarer Entfernung der Wohnung befinden sich etliche Parks die für Entspannung sorgen.





## **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.