

## 2-Zimmer-Wohnung in U-Bahn-Nähe!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 183663136**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,00 €
<b>USt.:</b>	13,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mahmod Farokhnia**

Lagun Realitäten GmbH  
Theresiengasse 47 / Hofgebäude  
1180 Wien



LAGUN



LAGUN

DER SCHNELLSTE WEG ZU IHRER IMMOBILIEN FINANZIERUNG

UNVERBINDLICH IN 15 MIN. ERLEDIGT

**NOVIUS**  
BONITÄTS-CHECK

**LAGUN**  
REAL

**SIE WÜNSCHEN,  
WIR FINANZIEREN**

- ✓ kostenfreie und unverbindliche Anfrage
- ✓ unabhängiger Vergleich mit namhaften österreichischen und deutschen Banken
- ✓ schnelle Umsetzung mit Top-Konditionen
- ✓ ganz auf Ihre Bedürfnisse angepasst
- ✓ gerne prüfen wir das Angebot Ihrer Hausbank

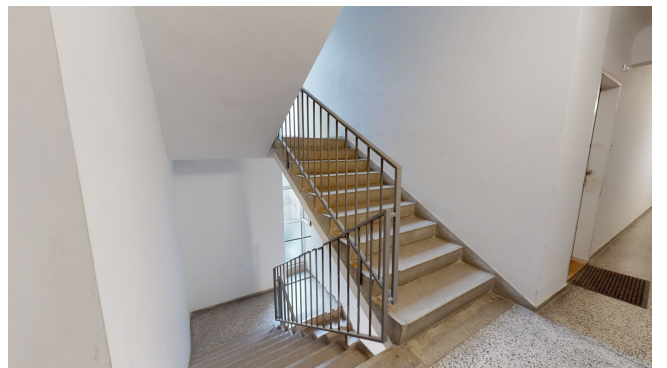
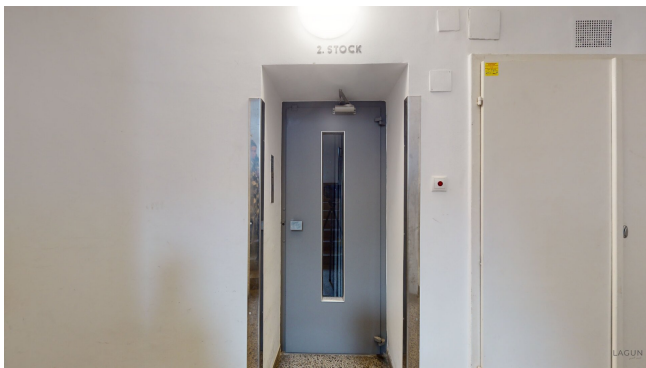
**NOVIUS**  
FINANCE

Theresienstraße 47, A-1180 Wien  
novius.at, office@novius.at, +43 1 997 16 22

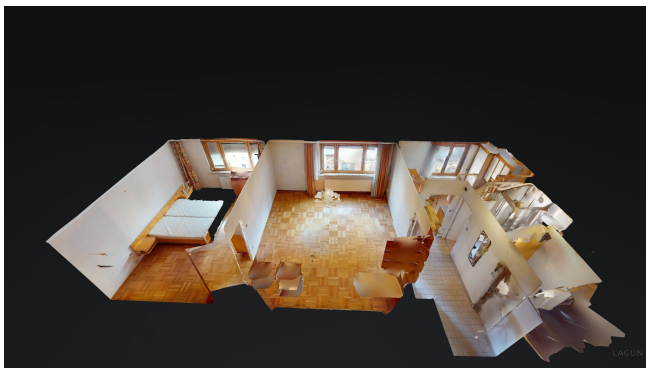
www.lagun-realty.com/real-estate

LAGUN











LAGUN



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine 2 Zimmerwohnung in einem gepflegten Wohnhaus in guter Lage des 12. Bezirks.**

- Diese Immobilie befindet sich in der 2. Liftetage und bietet eine Fläche von 64,36m<sup>2</sup>. Die Wohnung kann mit geringen Renovierungsarbeiten in neuem Glanz erscheinen und Ihnen ein wundervolles Eigenheim bieten.
- Weiters eignet sie sich jedoch auch als Kapitalanlage, die Miet-Nachfrage ist hoch.
- Hervorzuheben ist die optimale Infrastruktur, diese Liegenschaft liegt nur 6 Gehminuten (450 m) von der **U4 und U6 Station** Längenfeldgasse entfernt. Ebenso befindet sich eine Bushaltestelle direkt vor der Haustüre sowie eine Billa-Filiale auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

**[HIER GEHT ES ZUR EXKLUSIVEN 3D-BESICHTIGUNG DER IMMOBILIE!](#)**

### **RAUMAUFTEILUNG:**

+ Vorraum

+ Küche

+ Wohnzimmer mit ca. 27 m<sup>2</sup>

+ Schlafzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup>

+ Badezimmer mit Dusche

+ separate Toilette

## **UMGEBUNG:**

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar und befinden sich direkt vor der Haustüre.

Erholung im Grünen bietet Ihnen die nahe gelegene "Stadtwildnis" sowie der Bruno-Kreisky-Park.

Das Theresienbad und ein Skatepark ist ebenso in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

***"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."***

***"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap