

**Ruhiger topsanierter Erstbezug mit 2,5 Zimmer in gehobener Sieveringer Grünruhelage mit Doppelgarage und Gartennutzung**



**Objektnummer: 5666/1073**

**Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	84,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,68 €
<b>USt.:</b>	21,32 €

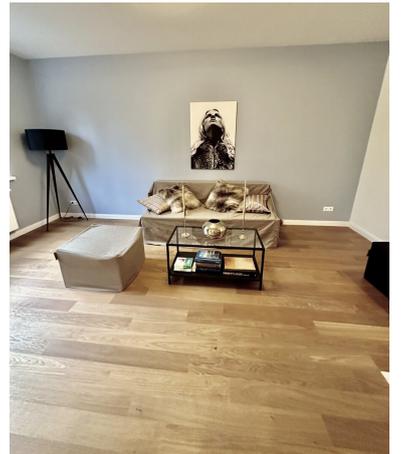
## Ihr Ansprechpartner

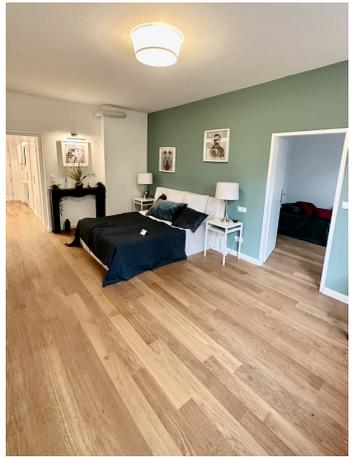
### Barbara Polster

Realis Consulting GmbH  
Wiesingerstraße 8/22  
1010 Wien

H +43 664 283 76 46

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





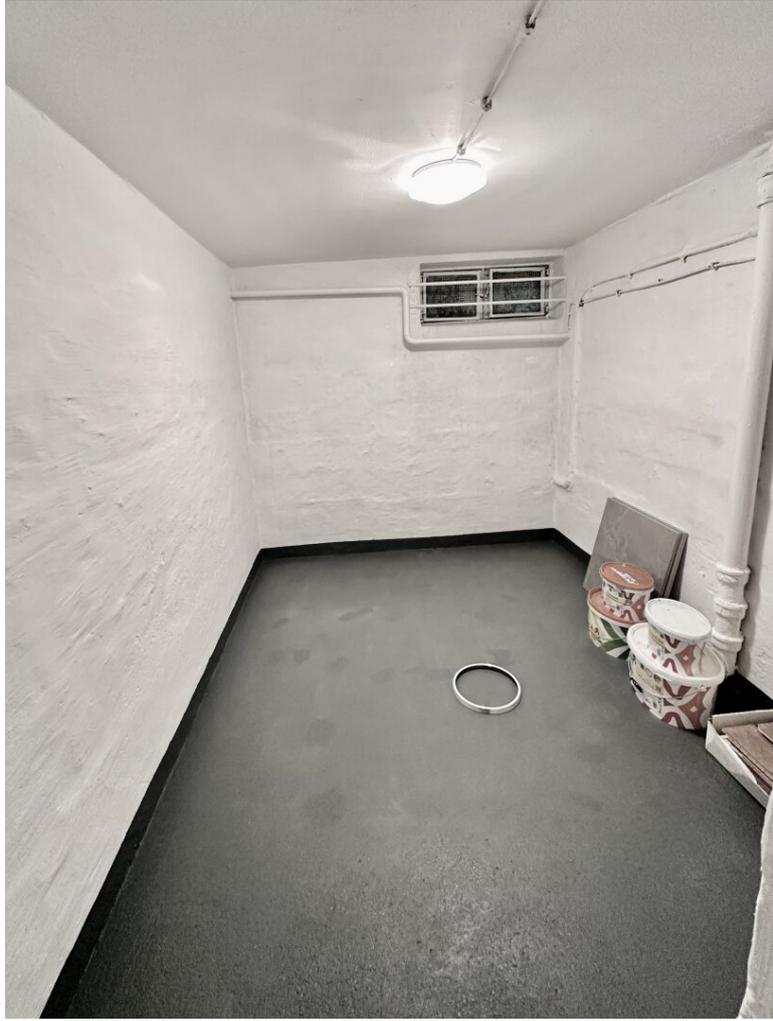


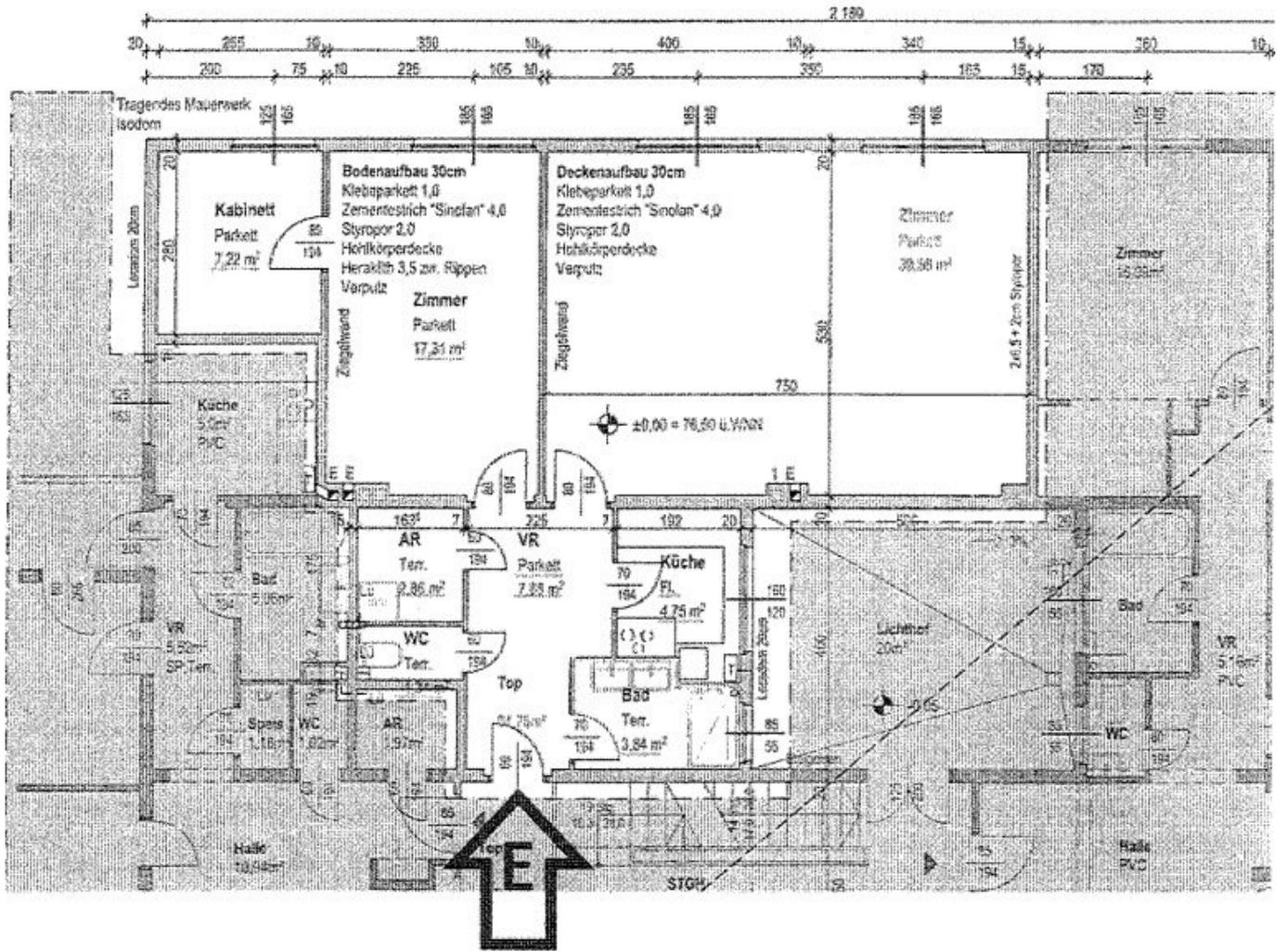












## Objektbeschreibung

Diese helle und stylische südwestseitige Wohnung wurde aufwendig modernisiert und befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1961 erbauten Hauses im 19. Gemeindebezirk in Wien in Grünruhelage mit Gartennutzung. Sie besteht aus Vorzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Kabinett, Badezimmer, WC sowie einem Kellerabteil und einer Doppelgaragenbox.

Die Wohnung wird gemeinsam mit der Doppelgarage um € 50.000,- verkauft.

Aus dem geräumigen Vorzimmer betritt man einen ca. 40 m<sup>2</sup> großen Wohn-Ess-Bereich mit einem schönen offenem Kamin. An das ca. 17 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer schließt ein ca. 7m<sup>2</sup> Kabinett an, das perfekt als Arbeitszimmer bzw. als Kinderzimmer genutzt werden kann.

Die Küche mit Fenster ist komplett mit modernsten Geräten ausgestattet (Ceranfeld und Backrohr, Geschirrspüler und Kühlgefrierkombination).

Das Badezimmer ist mit Fenster, bodenebener Glaswanddusche, doppeltem Waschtisch und einem großen Spiegel mit Beleuchtung ein echter Blickfang.

So das Badezimmer wie das separate WC sind mit elektrischer Lüftung ausgestattet, ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Abstellraum.

Die der Wohnung zugeordnete Doppelgaragenbox sowie das große Kellerabteil sind am Strom angeschlossen.

### 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