

**\*\*\*Schnäppchen!\*\*\* Ruhige & helle 3-Zi-ETW inkl. Garten zur Mitbenutzung!**



**Objektnummer: 54**  
**Eine Immobilie von GK Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,60 €
<b>USt.:</b>	19,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

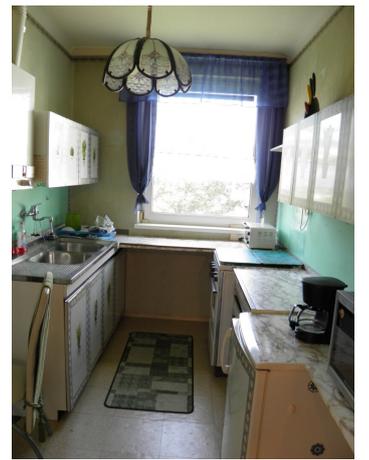


**Gerald Kopecny**

GK Immo  
Kirchengasse 26  
2752 Wöllersdorf

T +43 660 341 08 96

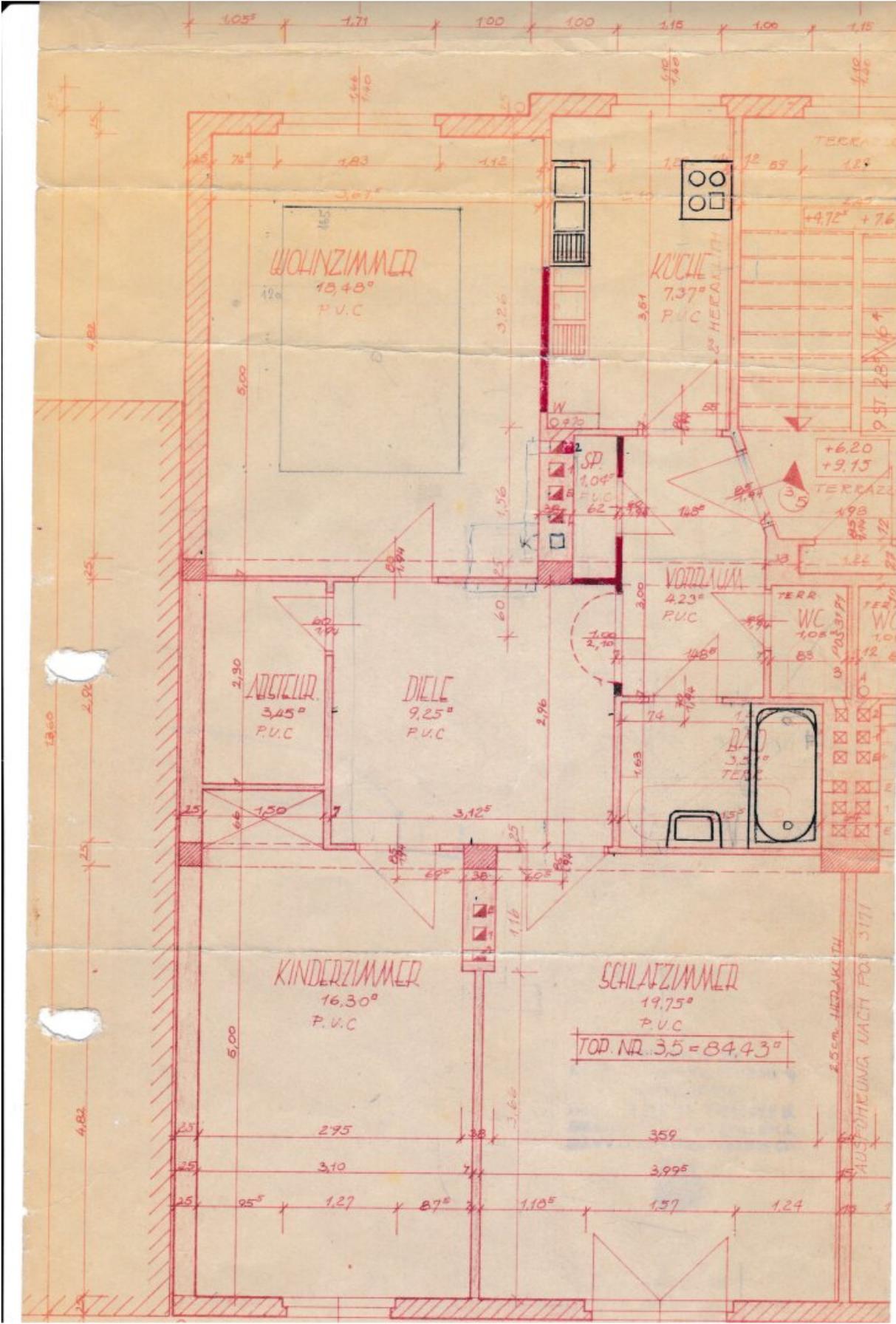












WOHNZIMMER  
18,48°  
P.V.C

KÜCHE  
7,37°  
P.V.C & HEIZKÄM.

ABSTELL.  
3,45°  
P.V.C

DIELE  
9,25°  
P.V.C

KINDERZIMMER  
16,30°  
P.V.C

SCHLAFZIMMER  
19,75°  
P.V.C

TOP. NR. 3,5 = 84,43°

AUSFÜHRUNG NACH POS 3171

Architectural drawing with various dimensions and area calculations:

- Top dimensions: 1,05°, 1,71°, 1,00°, 1,00°, 1,15°, 1,00°, 1,15°
- Left dimensions: 13,60°, 4,82°, 4,82°
- Room dimensions:
  - Wohnzimmer: 3,07° (width), 5,00° (depth)
  - Küche: 3,81° (width), 3,26° (depth)
  - Abstell.: 2,30° (width), 1,50° (depth)
  - Diele: 3,125° (width), 2,96° (depth)
  - Kinderzimmer: 5,00° (width), 2,95° (depth)
  - Schlafzimmer: 3,66° (width), 3,59° (depth)
- Area calculations:
  - Wohnzimmer: 18,48°
  - Küche: 7,37°
  - Abstell.: 3,45°
  - Diele: 9,25°
  - Kinderzimmer: 16,30°
  - Schlafzimmer: 19,75°
  - Terrazza: 3,5°
  - Balk.: 3,5°
  - WC: 1,05°
- Other notes: "TERRAZZA", "BALK.", "WC", "HEIZKÄM.", "POS 3171", "AUSFÜHRUNG NACH POS 3171"

## Objektbeschreibung

**Sorry, leider zu Spät !!!! Diese Wohnung wurde bereits erfolgreich vermittelt !**

Helle Wohnung in Hirschstetten im 22.Bezirk/Donaustadt:

**Der Preis ist VERHANDLUNGSBASIS !**

- 3 zentral begehbare Zimmer
- 85m<sup>2</sup> - gut angelegt!
- Wohnzimmer und Küche "halboffen" verbunden
- getrenntes WC und Bad (mit Wanne)
- tw. Parkettböden
- angenehm helle Wohnräume - natürliches Licht sowohl von Ost/Südost, als auch von West/Nordwest
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Jalousien
- Fassade isoliert / gedämmt
- Gartenmitbenutzung
- WG-tauglich

- gepflegtes Wohnhaus mit überschaubarer Anzahl an Nachbarn
- gute Infrastruktur (Einkaufen, Gastro, Öffis, Ladestation, Verkehrsanbindung,...)
- virtueller Rundgang auf der [Fa.Homepage von GK-Immo](#) oder unter folgendem link : [Virtueller Rundgang ETW Wien 22](#)
- NEU ! Drohnenflug durch die Wohnung : [Drohnenflug >HIER< anklicken](#)

- **!!! WICHTIG !!!**

***Um Anfragen möglichst schnell zu bearbeiten bzw antworten zu können ersuche ich gleich einfach um Angabe von:***

- 1.) Vorname + Nachname
- 2.) Wohnadresse
- 3.) Telefonnummer
- 4.) Email Adresse

**Sorry, leider zu Spät !!!! Diese Wohnung wurde bereits erfolgreich vermittelt !**

LG,

Gerald Kopecny / GK-Immo

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap