

## 2 Zimmerwohnung in saniertem Haus in ruhiger Lage!



2 Stiegen

**Objektnummer: 8164/1860**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,00 €
<b>USt.:</b>	18,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gertraud Meierzedt**

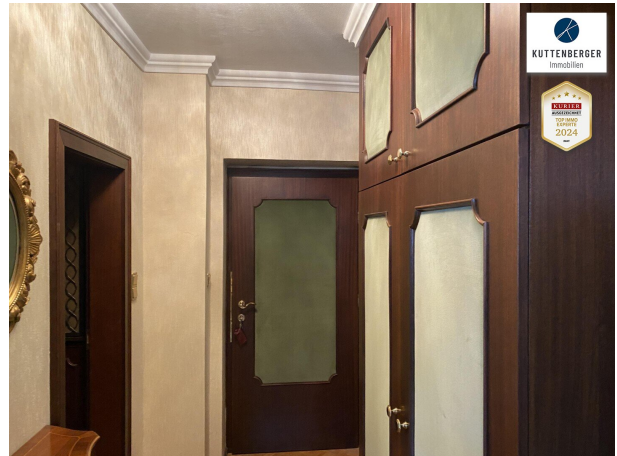
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems



**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
 Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
 Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)





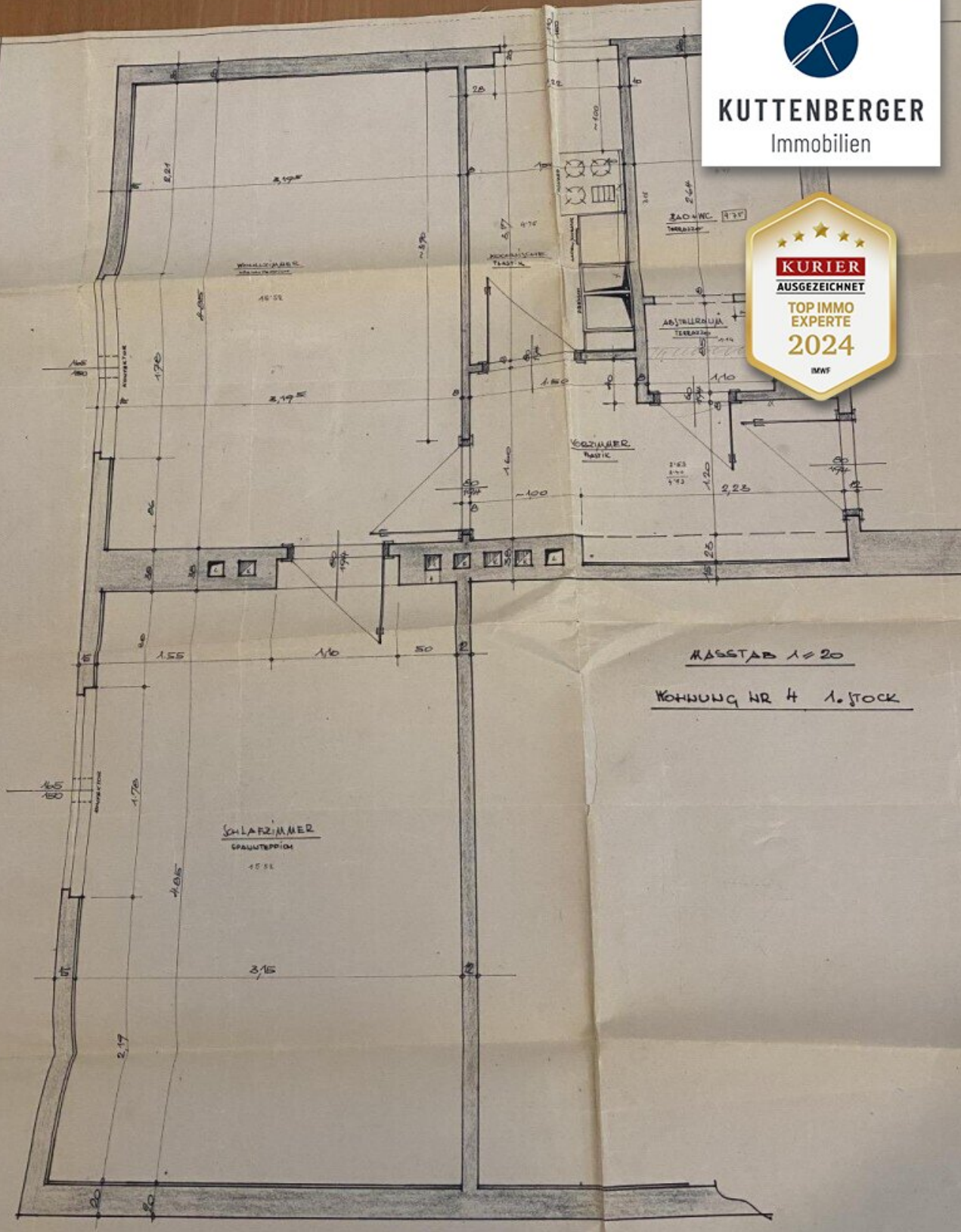








**KUTTENBERGER**  
Immobilien



MASSSTAB 1:20

WOHNUNG NR 4 1. STOCK



## Objektbeschreibung

### Die Lobau in nächster Nähe!

Wohnung in urbaner, ruhiger Lage und trotzdem ländlich. Ruhig, hell und ein bisschen nostalgisch.

Bei dem Haus wurden neue Fenster und eine Fassadendämmung angebracht. Auch das Stiegenhaus ist frisch ausgemalt.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und besteht aus Vorraum, Bad mit Wanne und WC, eine Küche mit kl. Frühstücksplatz, weiters ein geräumiges Wohnzimmer und ein Schlafzimmer.

Eine tolle Infrastruktur mit Geschäften, Banken und Schulen.

Beste öffentliche Verkehrsanbindung zur U2 befinden sich in nächster Nähe.

Das Haus und die Wohnung ist in einem sehr gepflegtem Zustand.

**KONTAKT: 0676 5574070 - Gertraud Meierzedt**

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[--- Suchagent anlegen ---](#)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich &**

**kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at) einen **möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie** ermitteln!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap