

## **Barrierefrei! - Großzügiges 2-Zimmer-Eigentum Nähe Hernalser Hauptstraße**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 94845**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,18
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,28 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	151,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

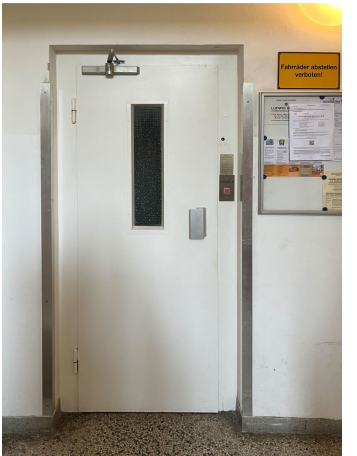


**?Karin Hanika**

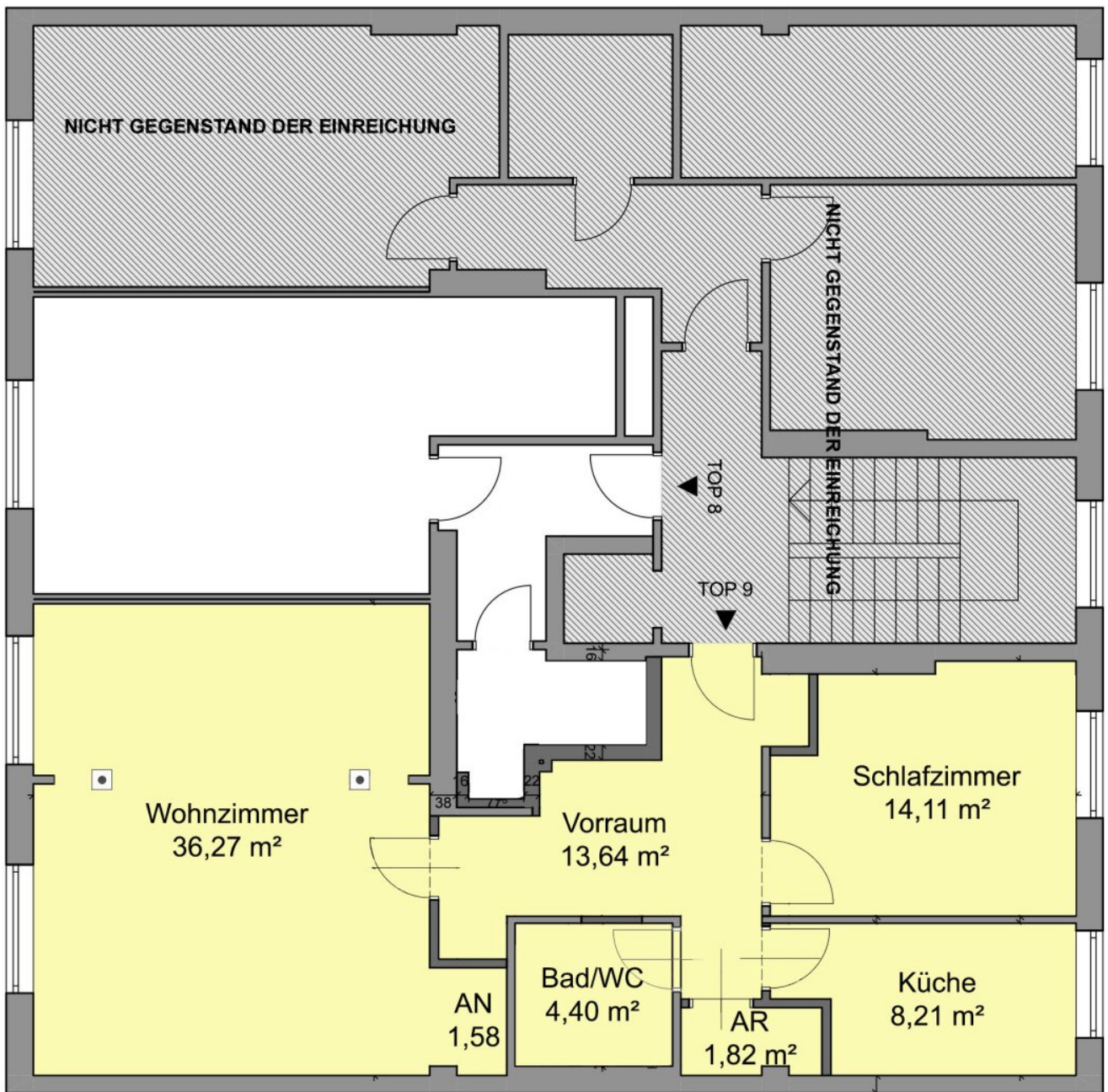
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ost-westseitig ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Hernalers. Das 1965, aus Mitteln des Wiederaufbaufonds errichtete Wohnhaus befindet sich in einer Seitenstraße nördlich zur Hernalser Hauptstraße.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet, die Straßenbahnhaltestelle Rosensteingasse liegt nur 200 Meter entfernt auf der Hernalser Hauptstraße. Mit der Linie 43 kommt man in fünf Minuten zur U6-Station Alser Straße oder erreicht in zehn Minuten Neuwaldegg, die Linie 9 benötigt von hier etwa eine Viertelstunde zum Westbahnhof oder zehn Minuten zur U6-Station Volksober. Diverse Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie diverse Gastrobetriebe sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Eigentumswohnung liegt im 2. Liftstock und unterteilt sich in einen zentralen Vorraum, ein über 36 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, das in den Hof ausgerichtete Schlafzimmer, Küche, Wannenbad mit WC und einen Abstellraum. In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, im Vorraum Marmorfliesen, Küche und Bad sind keramisch verflies, der Abstellraum hat einen PVC-Boden. Die Küche ist mit Einbaugeräten von Küppersbusch und einem Bosch Geschirrspüler ausgestattet. Als Stauraum steht im Keller ein etwa 5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung, alle Bewohner können auch die Waschküche mit Trockner im Keller benutzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap