

## **2 ZIMMER-WOHNUNG MIT EXTRA KÜCHE - DIREKT BEI U-BAHNSTADTION!**



**Objektnummer: 7398/1125**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1956                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 100,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,71                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 199.900,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 115,22 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 11,52 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



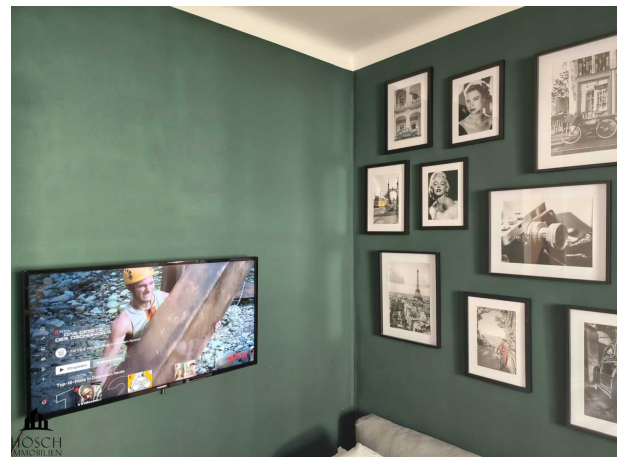
**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

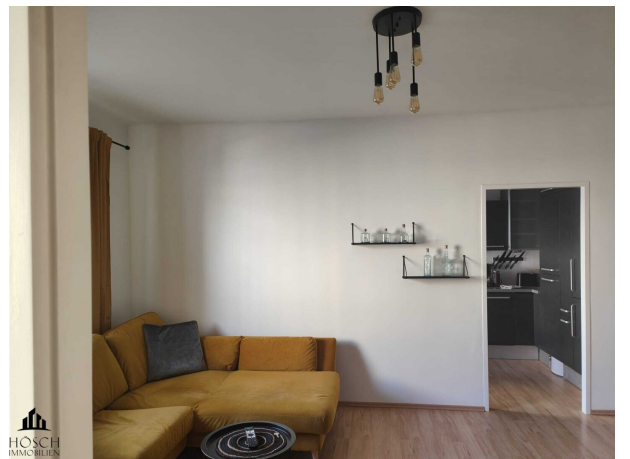
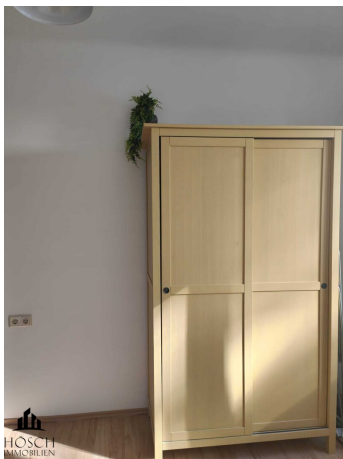
T +43 676 4677739

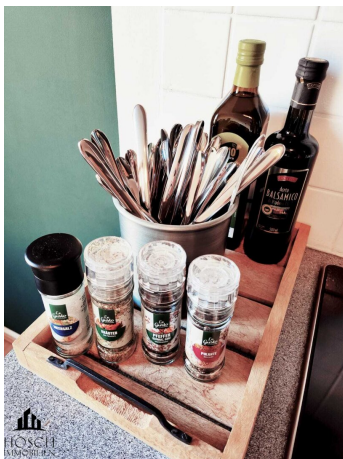
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

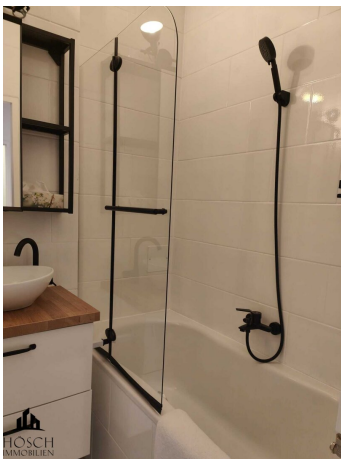
termin zur















## Objektbeschreibung

**Diese Immobilie wird in Form eines digitalen Angebotsprozesses vermittelt. Das bedeutet, der angeführte Preis versteht sich als Startpreis und kann sich im Laufe des Prozesses erhöhen.**

In der Raaber-Bahn-Gasse, unweit von der U1-Station Keplerplatz entfernt, befindet sich diese **helle** und **gut aufgeteilte, möblierte**, 2-Zimmerwohnung.

Die im 2ten Liftstock befindliche Wohnung verfügt über **ca. 52 m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Auf Grund der Raumaufteilung ist die Wohnung ideal für **Singles** und **junge Paare**, die auf der Suche nach einer **preiswerten Eigentumswohnung im Zentrum** sind.

**Die gepflegte Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:**

- Vorzimmer ca. 4,8 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 19,2 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 11,6 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 11,7 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,0 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil

**Die Infrastruktur ist hervorragend:**



Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Am Wochenende bietet sich eine Menge an Freizeitaktivitäten wie z.B. der **Kurpark Oberlaa**, der **Böhmische Prater** oder das *Erholungsgebiet Wienerberg* an.

Öffentliche Verkehrsmittel: **U1, Straßenbahnlinie 11, O, Buslinie 14A**

**Startpreis: € 199.900,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap