

**PROVISIONSFREI: Erdgeschosswohnung mit sehr guter  
Raumaufteilung - optimal für Familien!**



**Objektnummer: 5237/1176**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Wohnfläche:</b>	71,34 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	71,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 156,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,46
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,50 €
<b>USt.:</b>	17,92 €

## Ihr Ansprechpartner



### **MMag. Gregor Zimmer**

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer  
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2  
1130 Wien

T +436702014614

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









# Objektbeschreibung

## Wohnungsbeschreibung:

Zum Verkauf gelangt eine ca. 71,34m<sup>2</sup> große, im Hoftrakt gelegene, Wohnung im Erdgeschoß. Diese besticht insbesondere durch eine optimale Raumaufteilung und eine Vielzahl an Zimmern. Vom Eingangsbereich gelangt man zentral in das WC, das Badezimmer, die Küche, das Schlafzimmer und den Wohnraum. Vom Wohnraum gehen links und rechts jeweils zwei weitere kleinere Zimmer ab - zB Kinderzimmer und Büro. Die Küche ist wenige Jahre alt und in gutem Zustand.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung kann vollständig geräumt übergeben werden. Derzeit befinden sich noch Kästen und ein Bettgestell in der Wohnung. Ein E-Befund liegt nicht vor und wäre vom Käufer bei Bedarf zu erstellen.

Vor den rückwärtigen Fenstern (Küche, Schlafzimmer) liegt ein Innenhof, der über das Stiegenhaus erreichbar ist. Möglicherweise lässt sich dieser Bereich nach Rücksprache mit den Miteigentümern zu der Wohnung parifizieren und ein Durchbruch von der Küche oder dem Schlafzimmer bewerkstelligen. Eine Planung liegt bereits vor.

Die Wohnung liegt in zentraler Lage des 18. Bezirks. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Martinstraße, Kreuzgasse und der Währinger Straße gegeben; der Kutschkermarkt zum Einkaufen oder Verweilen ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U6 (Michelbeuern - 2 Minuten)) und Straßenbahnlinien 42 (2 Minuten), 40,41 (10 Minuten) sehr gut erschlossen. Die Innenstadt erreicht man öffentlich in ca 17 Minuten.

## Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Badezimmer

- WC
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer

### **Verteilung der Aufwände:**

Die Aufwände der Liegenschaft werden verteilt wie folgt:

- Betriebskosten: Verteilung nach grundbücherlichen Anteilen
- Rücklage: Verteilung nach grundbücherlichen Anteilen
- Wasserkosten: Verteilung nach Nutzfläche
- Lift-Betriebskosten: Verteilung nach Nutzfläche der beteiligten Tops
- Lift-Rücklage: Verteilung nach Anteilen der beteiligten Tops

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung zu stellen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **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 <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap