

## 2 Zimmerwohnung mit Loggia in Rodaun, 1230 Wien



Küche

**Objektnummer: 1623**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,59 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Richard Gstettner**

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Liesingtalstrasse 107  
A-2384 Breitenfurt bei Wien





AOM IMMO



AOM IMMO



AOM IMMO









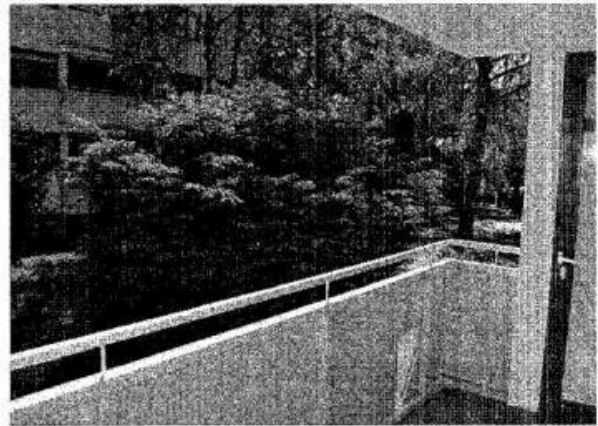
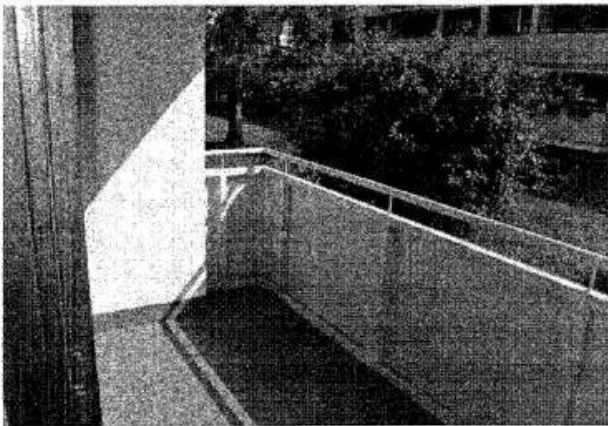
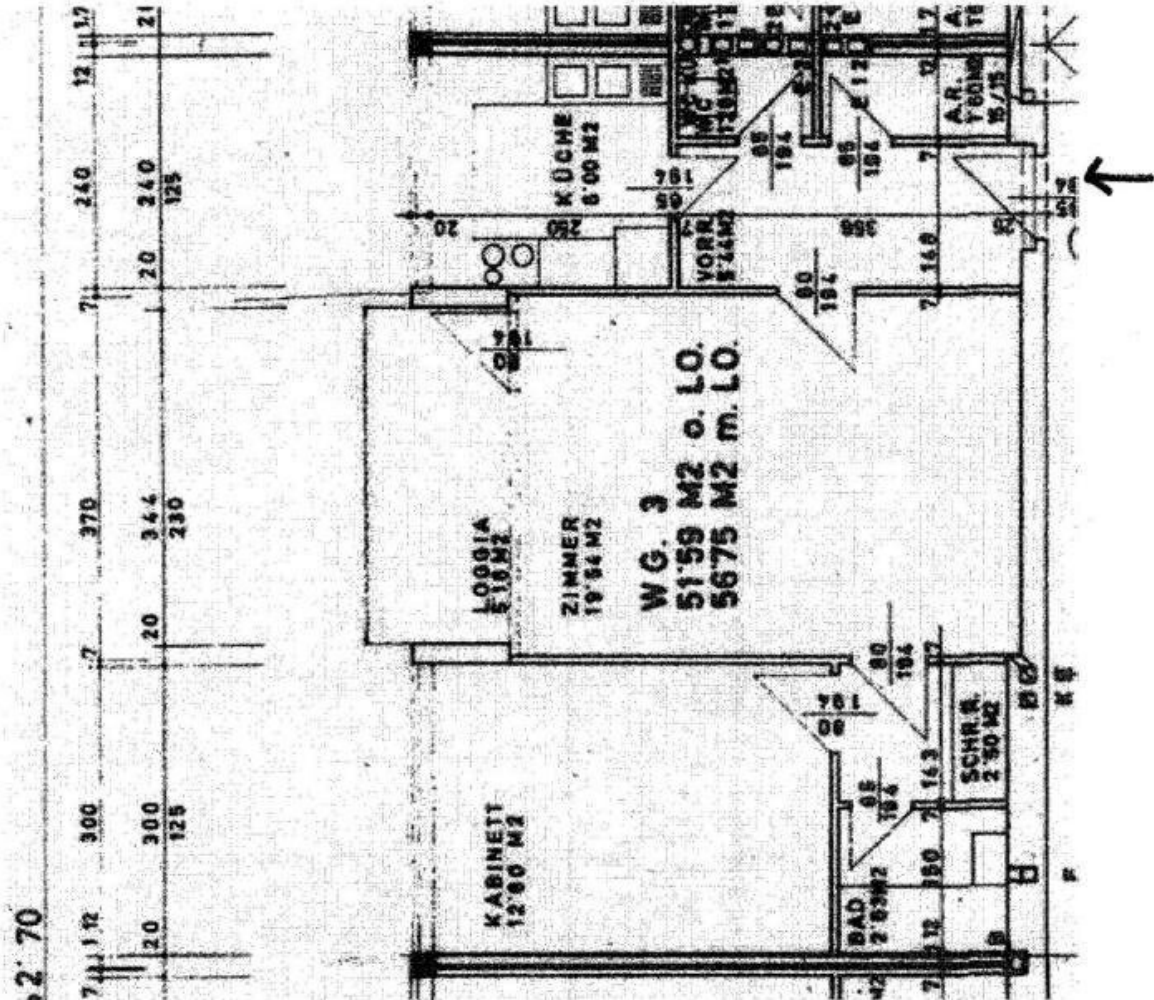




Skizze Wlog.

**Super Grundriss:**

- großes Wohnzimmer + separate Küche
- gut geschnittene Loggia
- Schlafzimmer + Schrankraum
- Bad + WC getrennt
- Abstellraum + Vorzimmer



**AOM IMMO**

ÄNDERUNGEN + IRRTÜMER VORBEHALTEN. ANGEBOT FREIBLEIBEND JEDE VERÖFFENTLICHUNG, AUCH TEILWEISE, IST UNTERSAGT. ALLE RECHTE VORBEHALTEN.

## Objektbeschreibung

Wunderschöne 2 Zimmerwohnung in Rodaun.

Die Wohnung mit 51,59m<sup>2</sup> + 5m<sup>2</sup> Loggia befindet sich im Erdgeschoß. Sie ist in einem renovierten und gepflegten Zustand.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum. Dort entscheiden Sie sich für WC, Küche oder Wohnzimmer.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Loggia oder Sie gehen weiter und erreichen einen weiteren Vorraum, der zum Bad und Schlafzimmer führt.

Weiters gibt es zu Benutzung einen Abstellraum, ein Kellerabteil, einen Fahrradabstellplatz sowie eine Waschküche.

Die Wohnung besteht aus:

- Vorraum 1
- Abstellraum
- WC
- Küche
- Wohnzimmer
- Loggia
- Vorraum 2
- Bad
- Schlafzimmer

- Kellerabteil

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap