

## Perfekte Studenten WG nahe Yppenplatz - nur 15 Minuten von der Innenstadt



**Objektnummer: 24710**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Deinhardsteingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,86
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	131,21 €
USt.:	13,12 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Benedikt Wawra**

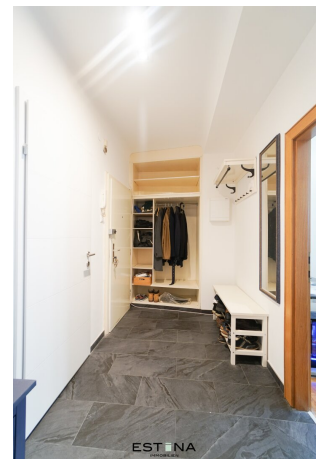
ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien

H +43 676 331 85 44

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















## Objektbeschreibung

Im **pulsierenden 16. Bezirk nahe dem Yppenplatz** steht diese **gemütliche Wohnung** (ca. 68,73m<sup>2</sup>) mit **perfektem Grundriss für eine WG zum Kauf**. Die **großzügige, optimal aufgeteilte Wohnung** liegt im **4. Stock (ohne Lift)** eines **gepflegten Gebäudes** und besticht durch ihren **hellen, freundlichen Charakter**. Die **geräumige Küche** lädt zu **gemütlichen Abenden mit Freunden** ein und wird schnell zum Mittelpunkt des Geschehens. **Beide Wohnräume** sind mit ihren 18m<sup>2</sup> **großzügig geschnitten und separat begehbar**.

Die **exzellente Infrastruktur** rundet das Angebot perfekt ab und garantiert eine **schnelle öffentliche Erreichbarkeit sämtlicher Universitäten und FHs**. **Foodlover** gelangen in wenigen Gehminuten zum beliebten **Yppenplatz und Brunnenmarkt**. Nachteulen sind ebenso schnell bei den beliebten **Nachtlokalen der Stadtbahnbögen**.

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer mit Platz für Garderobe
- zwei geräumige Wohnräume mit jeweils 18m<sup>2</sup>
- modernes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und WM-Anschluss

### Infrastruktur:

Die nahe gelegene Thaliastraße bietet **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** und **diverse Nahversorger** sowie ein **vielfältiges gastronomisches Angebot**. Sowohl die **U6 Station Josefstädter Straße** als auch die **U3 Station Ottakring** sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem befinden sich die **Straßenbahnlinien 2, 9, 46 und 33** in unmittelbarer Nähe. Erwähnenswert ist auch der bekannte **Yppenplatz**, der in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Rund um die Wohnung gibt es viele kleinere **Parkanlagen**, die an sonnigen Tagen zum relaxen einladen.

### Kosten:

Kaufpreis: 269.000,00 Euro

Betriebskosten monatlich: 144,3 Euro (inkl. 10% USt.)

Rücklage monatlich: 109,34 Euro

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

### Kontakt:

Für weitere Fragen oder persönliche Besichtigungswünsche wenden Sie sich bitte an  
Herrn **Benedikt Wawra** unter **0676 331 85 44** bzw. **wawra@estina.at**