

## Exklusive Altbauwohnung in bester Lage des 8. Bezirks



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2716**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 136,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,29
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,57 €
<b>USt.:</b>	10,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

T +43 676 700 79 18  
H +436767007918

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

MARSCHALL  
REAL ESTATE

termin zur







# Objektbeschreibung

## ALLGEMEIN

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54 m<sup>2</sup> befindet sich in zentraler Lage des 8. Bezirks und verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit Fenster, Dusche und WC. Die gesamte Wohnung blickt in den Innenhof und ist daher als ruhig zu bezeichnen.

## AUSSTATTUNG

- Parkett und Fliesenboden

## LAGE und INFRASTRUKTUR

In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Spar) sowie mehrere öffentliche Verkehrsmittel, welche allesamt in wenigen Gehminuten erreichbar sind (U6, Straßenbahn 2, 5 und 33, Bus 13A). Zahlreiche Restaurants, Cafés und Lokale befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung. Kindergärten und mehrere Schulen sind fußläufig erreichbar.

## INFORMATION

Der Personenlift fährt in den nächsten Halbstock, die Wohnung ist daher nicht gänzlich barrierefrei.

Provision: 3% + 20% USt.

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 <500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap