

# Nähe U3! Sonnige 64,7 m<sup>2</sup> Terrassenwohnung (2 Zimmer) im Dachgeschoss

Top 32



**Objektnummer: 161132-1**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorystraße 76
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	56,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,84
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	148,96 €
Heizkosten:	139,58 €
USt.:	40,28 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice  
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center  
1020 Wien

T +43 664 1225007  
H +43 664 1225007

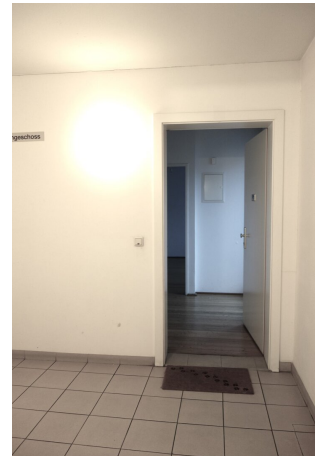
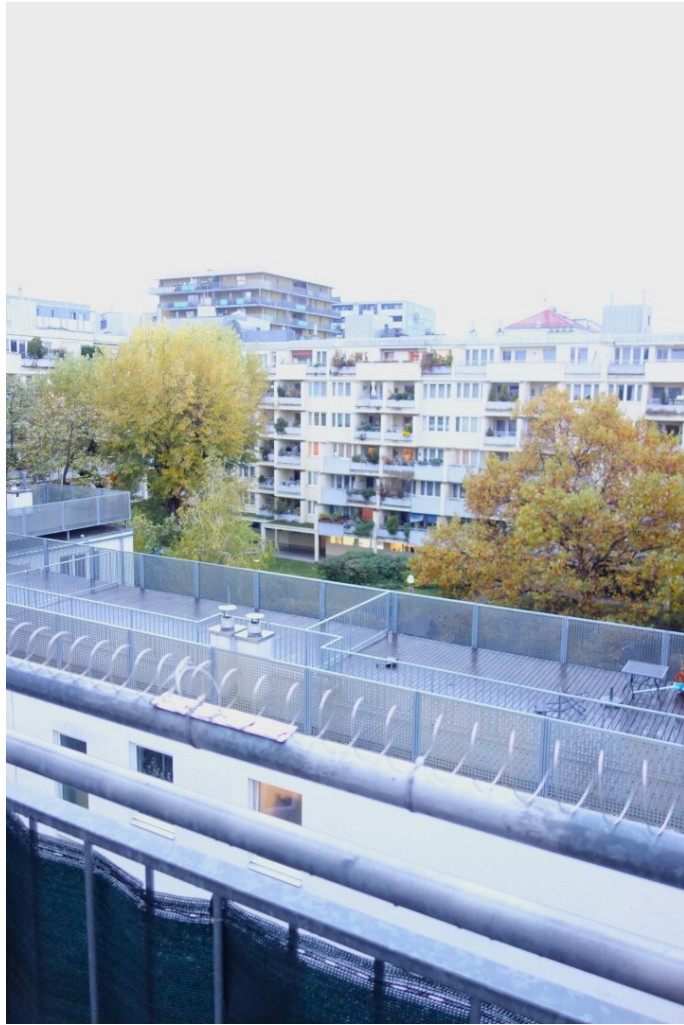




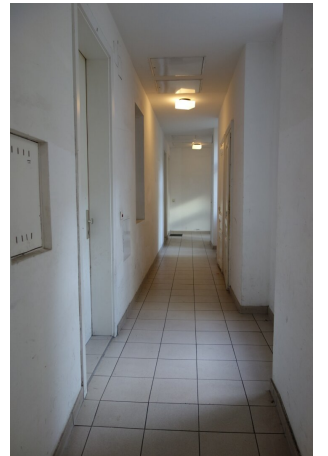




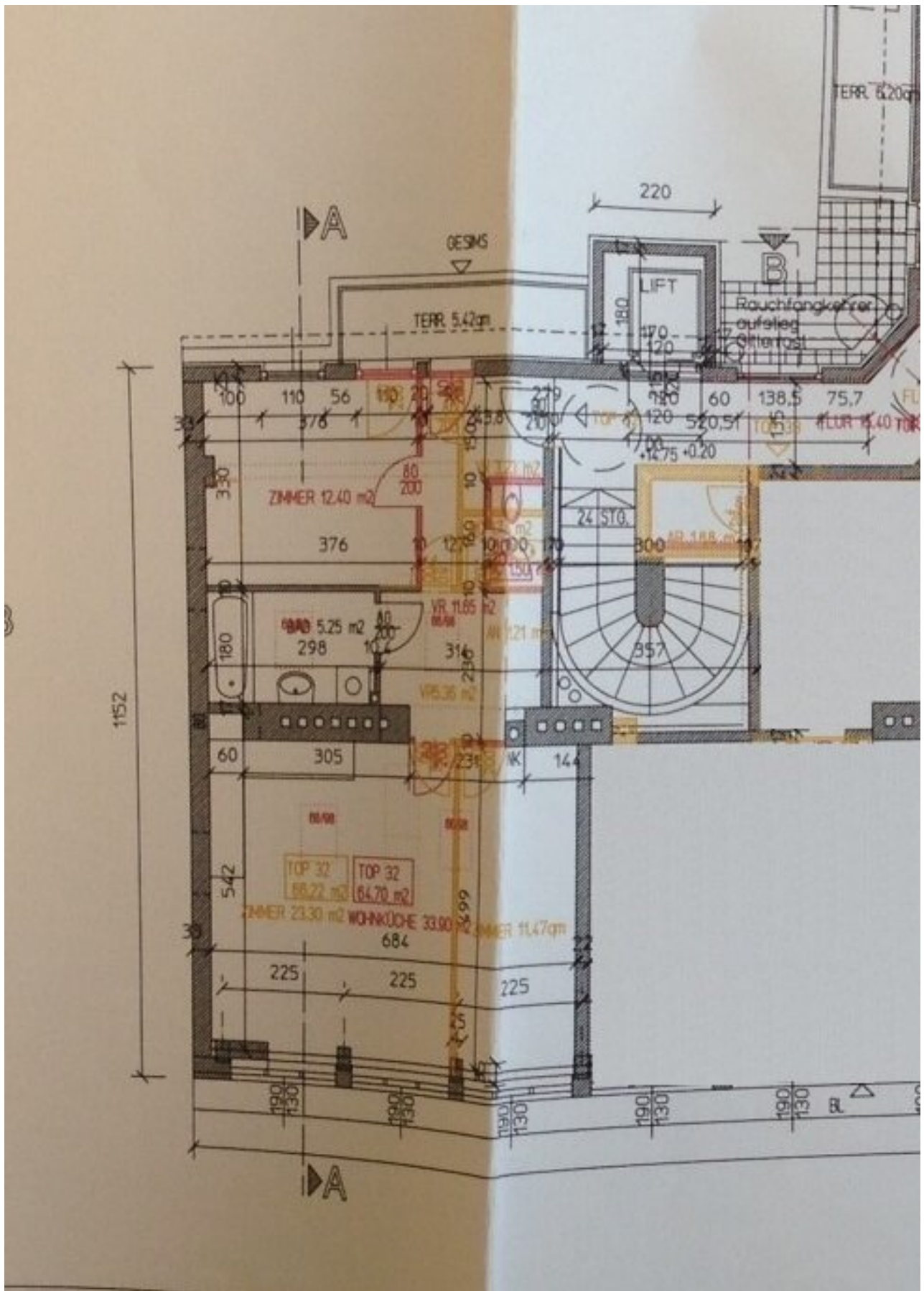




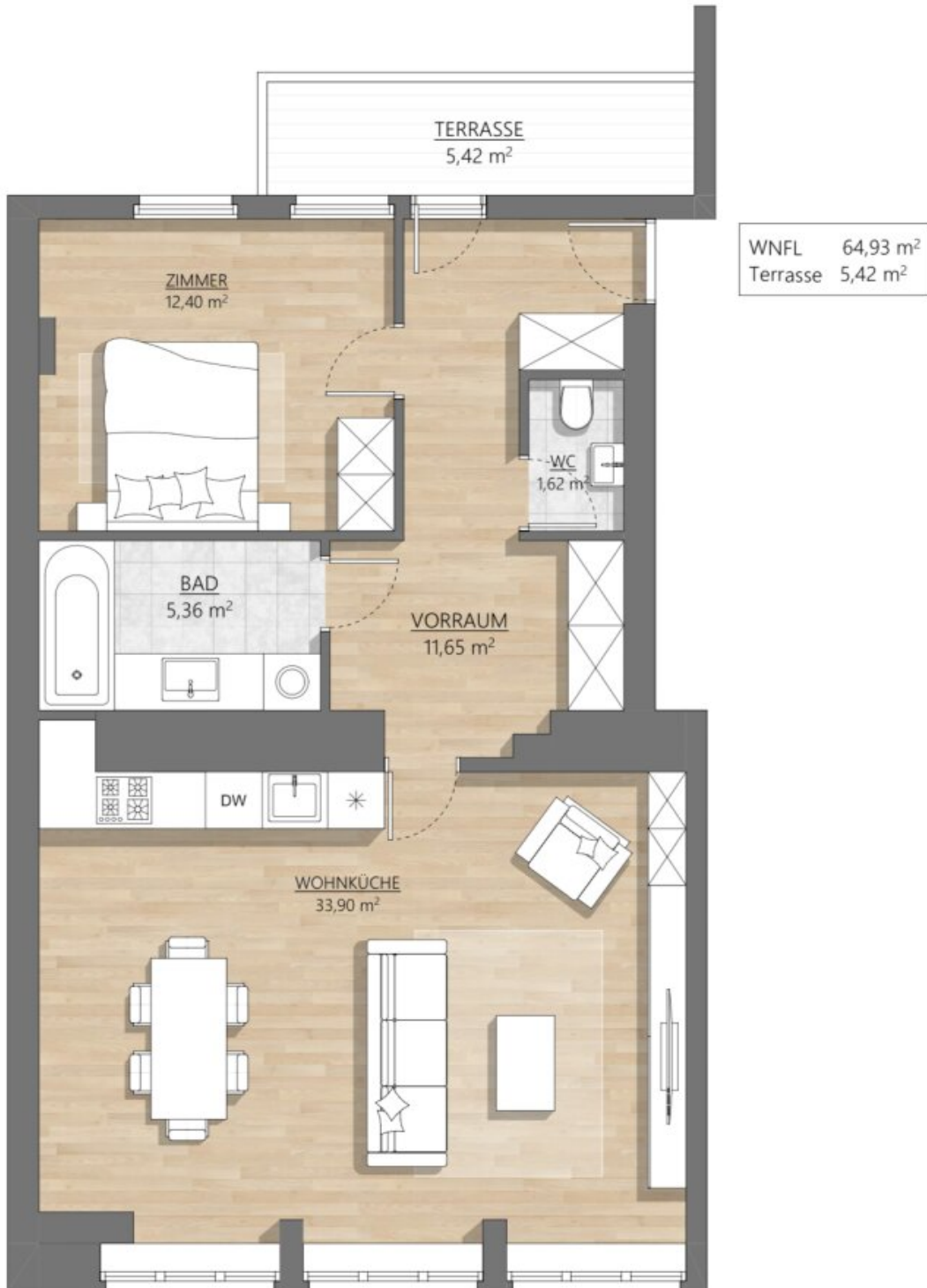








# Top 32



## Objektbeschreibung

Diese charmant angelegte, tolle 2 Zimmer Wohnung mit 64,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5,42m<sup>2</sup> Terrasse westseitig befindet sich im Dachgeschoss und ist wie folgt aufgeteilt:

### Raumaufteilung:

- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohn-Esszimmer weiträumig mit Galeriefenstern
- 1 Küche mit Komplettküchenzeile
- 1 Vorzimmer
- 1 Terrasse 5,42m<sup>2</sup>
- 1 Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- 1 separates WC

### Ausstattung:

Zentralheizung, Parketten, Küche. Das Gebäude wurde 2007 saniert.

### Lage:

Die Lorystraße verläuft parallel zur Simmeringer Hauptstraße und die U-Bahn-Station „U3-Simmering“ ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. In nur wenigen Gehminuten entfernt befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs. Durch die sehr gute U-Bahn-Anbindung ist die Wiener Innenstadt in nur 15 Minuten erreichbar.

Zur Wohnung ist noch zu sagen, dass sie aufgrund der Raumhöhe im Wohnzimmer sogar um eine Galerie erweitert werden könnte.

Es wird auf ein wirtschaftliches neue Verhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <275m  
Apotheke <400m  
Klinik <1.175m  
Krankenhaus <3.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <300m  
Universität <1.875m  
Höhere Schule <2.325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <425m

### **Sonstige**

Geldautomat <400m  
Bank <400m  
Post <475m  
Polizei <650m

### **Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <300m  
Straßenbahn <325m  
Bahnhof <300m  
Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap