

## **Rollstuhlgerechte Zwei-Zimmer-Wohnung mit modernem Charme in U-Bahn-Nähe**



Zimmer 2

**Objektnummer: 94946**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,72 €
<b>Heizkosten:</b>	56,42 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	89,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Pallendorf**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH









## Objektbeschreibung

Mit idealer Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U-Bahnstation **Unter-St.Veit (U4)** sowie die Straßenbahnlinien 49 und 52 sind wenige Gehminuten entfernt, somit ist die **Innenstadt in ca. 20 Minuten** erreichbar.

Zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken, Cafés und Gastronomiebetriebe sowie Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung und sind ebenfalls leicht zu Fuß bzw. mit der Straßenbahn erreichbar. Ein Garagenplatz steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Naherholungsgebiete **Roter Berg** und **Steinhofgründe** sowie der nur wenige Gehminuten entfernte **Lainzer Tiergarten** bieten allen Erholungssuchenden die Möglichkeit zu ausgedehnten Spaziergängen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap