

## **Wohnung mit Garten in 1150 Wien**



**Objektnummer: 2268**

**Eine Immobilie von 3fach Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 167,74 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,22
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,62 €
<b>USt.:</b>	10,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Danka Müllner**

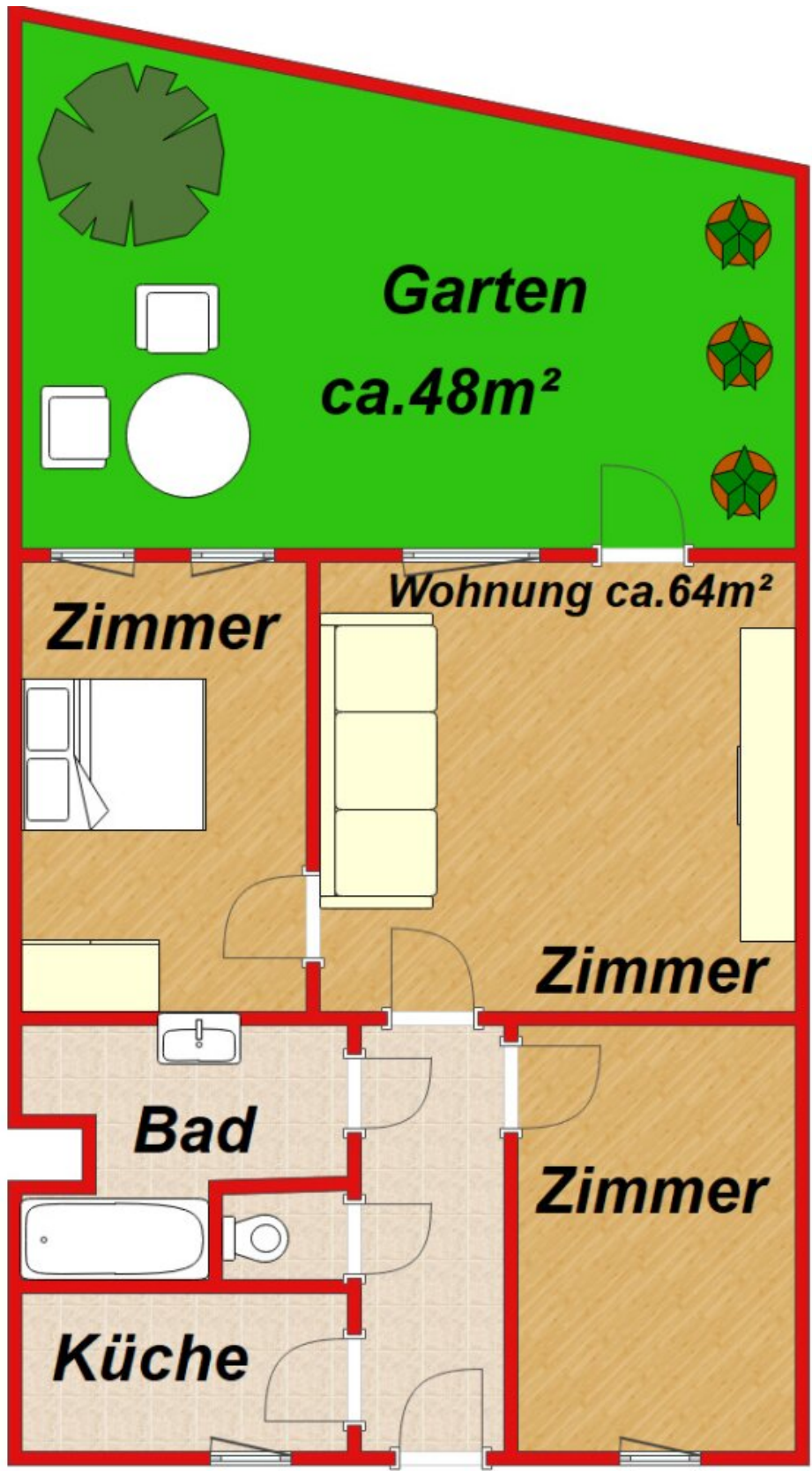
3fach Immobilien OG  
Steinbruchstraße 32  
1160 Wien











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Wohnung im Erdgeschoss eines Gründerzeithauses in der Eduard Sueß Gasse 7 im 15. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung bietet eine Wohnnutzfläche von 64 m<sup>2</sup> sowie einen angrenzenden Garten von circa 50 m<sup>2</sup> und ist äußerst ruhig gelegen, da sie sich im Hintertrakt des Hauses befindet.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Vielfalt aus, mit dem Meisel Markt, Schönbrunn und der Felber Straße in unmittelbarer Nähe. Der 15. Bezirk, auch bekannt als Rudolfsheim-Fünfhaus, ist geprägt von einer reichen Geschichte und bietet eine lebendige Atmosphäre.

Die Wohnung ist sowohl für den öffentlichen Verkehr (U-Bahn-Anbindung Meisel Markt) als auch für den Individualverkehr ideal gelegen, mit ausreichenden Parkmöglichkeiten dank der Parkraumbewirtschaftung.

Eine Adaptierung an individuelle Bedürfnisse ist erforderlich, jedoch befindet sich die Wohnung in einem brauchbaren Zustand.

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem Prozess der baurechtlichen Konsensberichtigung, um die richtige Darstellung im Bauakt zu gewährleisten.

Die erforderlichen Zeichnungen wurden bereits auf Kosten der Verkäuferin erstellt. Derzeit wird noch die Zustimmung der Eigentümer eingeholt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in einer begehrten Gegend Wiens eine Wohnung mit Potenzial zu erwerben.

Preis. VB € 295 000,-

Provision: 3% plus 20% Ust

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN. Wir danken für Ihr Verständnis -

Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht für Werbezwecke verwendet oder an Dritte weitergegeben.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per E-Mail Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen jederzeit Frau Müllner persönlich unter der Telefonnummer 0699 116 10 346 und per E-Mail unter [d.muellner@3fach.at](mailto:d.muellner@3fach.at) zu Ihrer Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap