

**\*\*\* HELLE DG WOHNUNG mit BALKON zum INNENHOF \*\*\***



**Objektnummer: 6352/2042**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.130,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	340,00 €
<b>Heizkosten:</b>	135,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1









## Objektbeschreibung

Leben in einer wunderschönen Ruhelage im ruhigen Altes Landgut!

**Ab sofort verfügbar - schlüsselfertige Übergabe**

### Highlights

- \* 30 m<sup>2</sup> Balkon - auf beide Seiten zum Innenhof ausgerichtet
- \* Große Wohnküche - optimal geeignet für die Familie/ WG
- \* gute Anbindung innerhalb Wiens

**Für eine Führung** durch die Immobilie **kontaktieren Sie +43660 9119 757** oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.

---

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause!

Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, durch die großen Fenster strömt viel natürliches Licht in die Räume und schafft eine freundliche Atmosphäre.

Es befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist bereit, von Ihnen bezogen zu werden.

Das Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Ausblick auf beiden Seiten, die tolle Lage und die Terrasse, die zum Verweilen einlädt.

Zusammengefasst bietet die Wohnung alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben benötigen. Die Kombination aus einer erstklassigen Lage, moderner Ausstattung und einem fairen Kaufpreis macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

---

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. **Für**

**eine Führung** durch die Immobilie **kontaktieren Sie +43660 9119 757** oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. **Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.**

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 <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m



Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap