

**Großzügige, helle Wohnung mit verglaster Loggia, Nähe
Wilhelminenberg**



Wohnzimmer mit offener Loggia

Objektnummer: 94985

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	238,49 €
Heizkosten:	162,62 €
Sonstige Kosten:	207,41 €
Infos zu Preis:	

"Sonstiges" bezieht sich auf die Laufzeit des Sanierungsdarlehens bis 09/2033

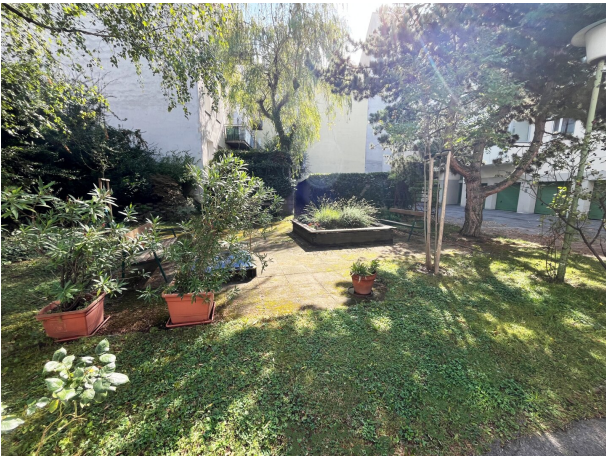
Provisionsangabe:

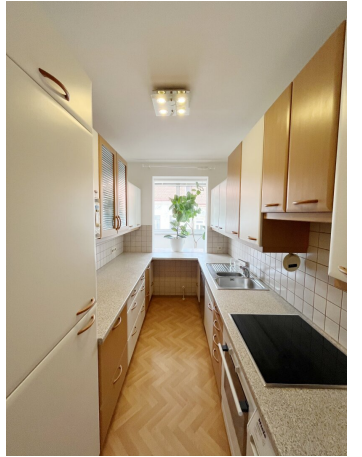
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

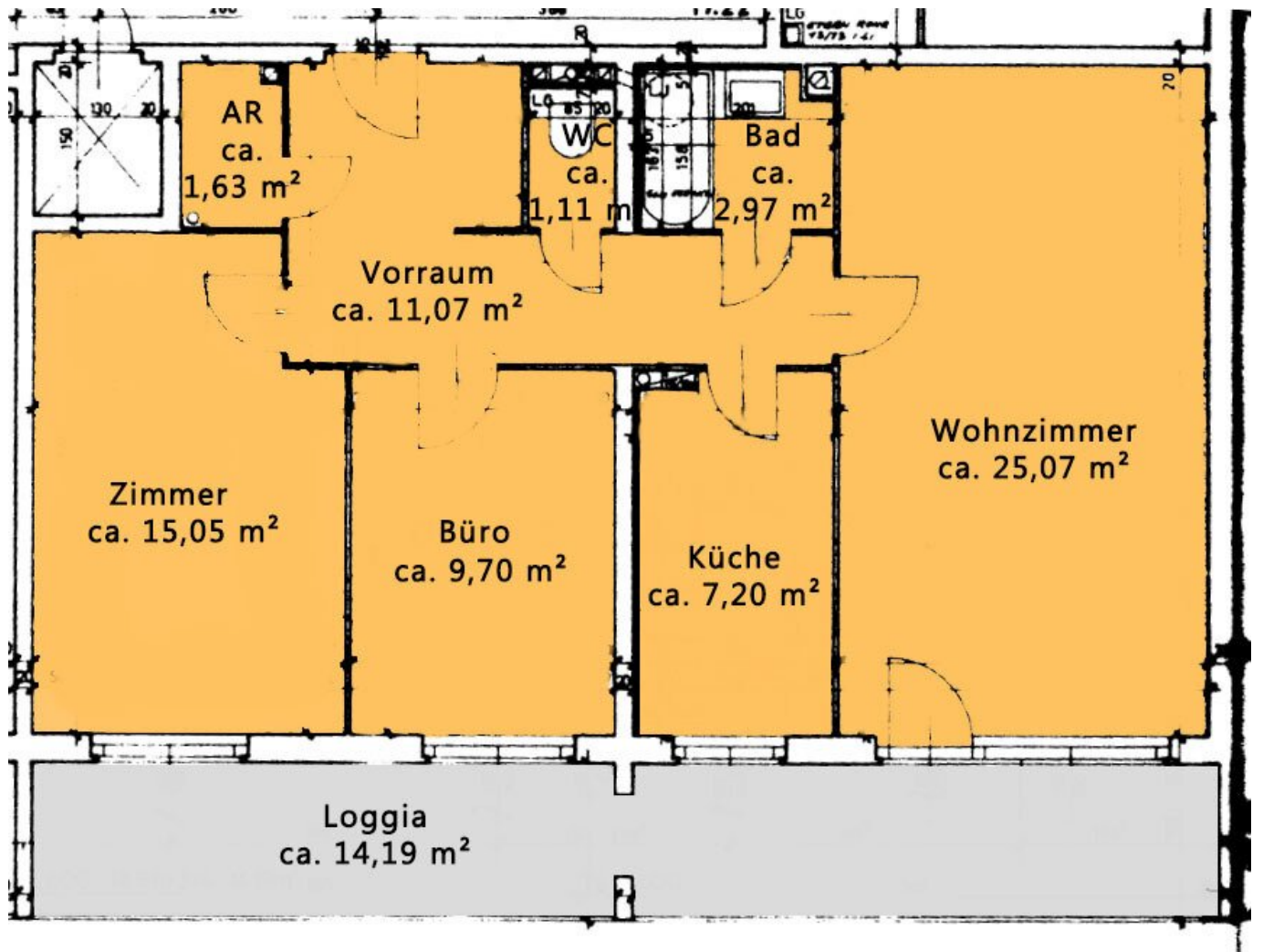


Mag. Alexander Pallendorf









Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer im Jahr 1969 erbauten, gepflegten Wohnhausanlage und besticht vor allem durch die optimale Verkehrsanbindung und die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Einbahnstraße, Nähe Thaliastraße (Höhe Wartgasse).

In Gegend befindet sich die U-Bahn- und Schnellbahn-Haltestelle Ottakring (U3, Vorortelinie). Straßenbahn 33, 44 und 46 sowie Autobushaltestellen der Linien 10A, 45A, 46A und 46B sind in wenigen Metern erreichbar.

Infrastruktur und Nahversorgung sind ausgezeichnet: Für die Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen diverse Supermärkte zur Verfügung. Das Wilhelminenspital erreicht man nach nur wenigen Minuten zu Fuß. Ärzte, Apotheken, diverse

Die gut angelegte Wohnung befindet sich im 4. Liftstock und unterteilt sich in zentralen Vorraum, extra Garderobe bzw. Abstellraum, neuwertiges Badezimmer mit Handtuchheizkörper und separates WC. Südseitig liegen das **über 25 m² große Wohnzimmer**, eine Küche, die mit Markengeräten ausgestattet ist, das Büro und ein Schlafzimmer. Den Zimmern vorgelagert ist eine etwa **14 m² große, komplett verglaste Loggia mit Schiebefenstern**. Die Küche verfügt über eine Durchreiche über die Loggia ins Wohnzimmer.

In den Zimmern sind **Parkettböden** verlegt, Bad und WC sind verflies. Alle Fenster sind mit Innenjalousien versehen.

Die Beheizung erfolgt mittels **Gas-Zentralheizung**. Dem Wohnungseigentümer steht auch ein eigenes **Kellerabteil** zur Verfügung. Eine Waschküche und ein Fahrradabstellraum sind zur Mitbenützung vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap