

## Charmante helle 3 Zimmer nahe dem Brunnenmarkt



**AB SOFORT  
BEZIEHBAR**

**IN 2 MINUTEN ZU FUSS  
BEI DER U BAHN  
STATION!**



### **ENERGIEDATEN**

HWB 141,03 kWh/m<sup>2</sup>a  
Niedrigenergiegebäude Klasse E

fGEE 3,11

Gesamtenergieeffizienzklasse E

**Objektnummer: 7191/93**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 141,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,11
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,81 €
<b>USt.:</b>	14,35 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Energiekosten

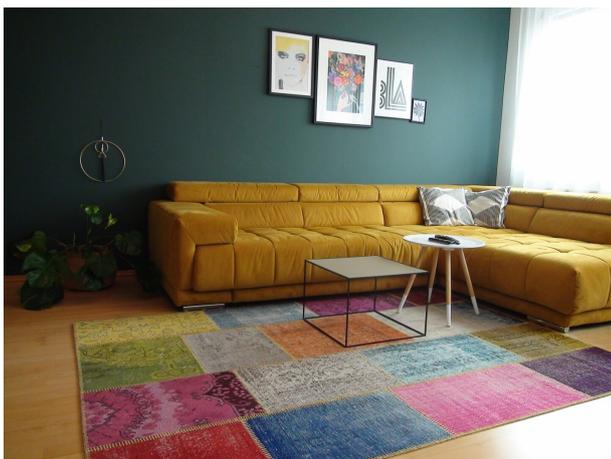
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

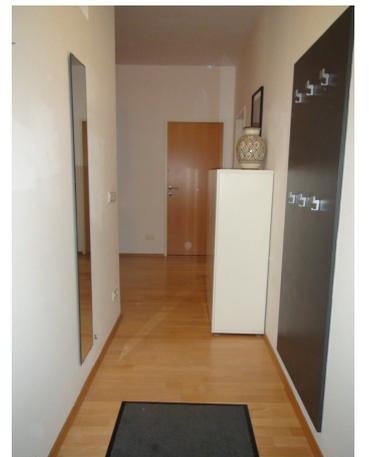
## Ihr Ansprechpartner



**Team Hillinger**













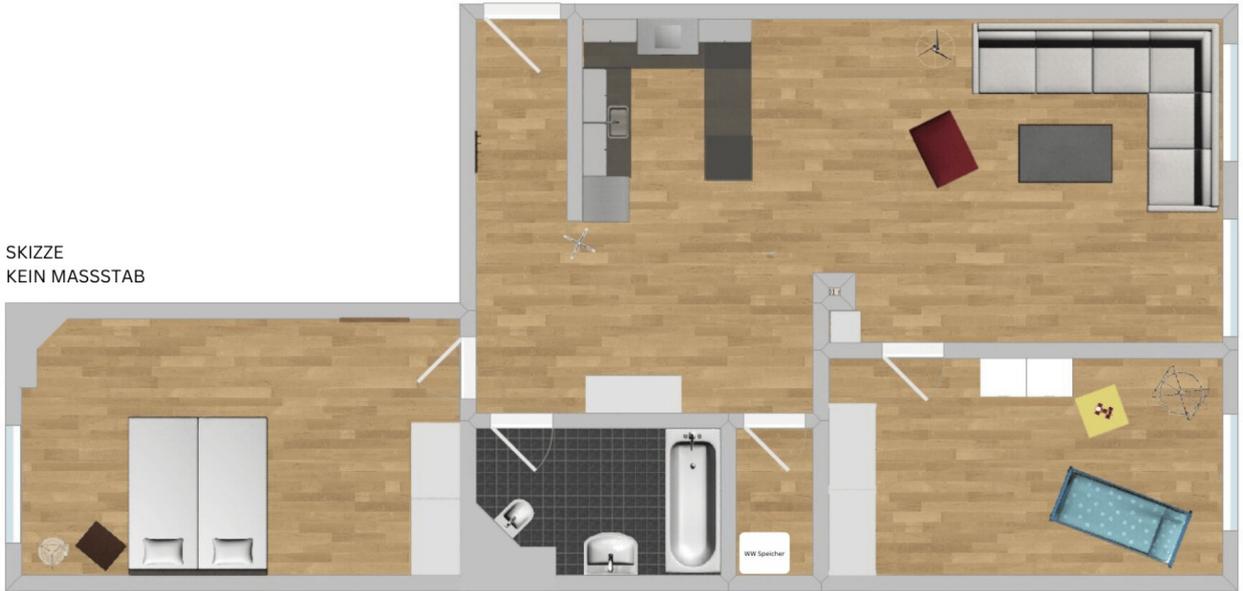
**HILLINGER**  
IMMOBILIEN GMBH

**Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!**

**Jetzt Termin vereinbaren**

**+43 664 99 96 09 96**

SKIZZE  
KEIN MASSSTAB



## Objektbeschreibung

### 3 Zimmer nahe dem Brunnenmarkt und der U6

Diese charmante und gepflegte 3 Zimmer Wohnung findet man im 4 Liftstock eines 64er Jahre Hauses.

Die Lichtdurchfluteten Räume geben Energie und sorgen für ein gemütliches Wohngefühl. Die rd. 85m<sup>2</sup> Wohnfläche gliedern sich in Vorraum, Abstellraum, Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro und Bad mit Wc. Vor Allem das geräumige Wohnzimmer mit rd. 38m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Ihre Entfaltung. Das Schlafzimmer ist Richtung Innenhof situiert und weist so absolute Ruhelage auf. Die Räumlichkeiten lassen sich gut einrichten denn es gibt viele Stellflächen für Schränke, Kommoden und Einrichtungsgegenstände.

Sie suchen eine hochwertige, gut geschnittene, 3 Zimmer Wohnung mit guter Anbindung, tollen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe zu einem erschwinglichen Preis?

**Worauf warten Sie noch, vereinbaren Sie gleich einen unverbindlichen Besichtigungstermin.**

#### **Merkmale:**

- perfekte Raumaufteilung
- Parkettboden / Fliesen
- Mehrfachverglasung
- Rollläden manuell bedienbar
- Abstellraum

- moderne Einbauküche
- Gas Zentralheizung
- Personenaufzug

### **Heizkosten**

Neben den Betriebskosten, werden auch Heizkosten und Warmwasser über die Hausverwaltung verrechnet. Die Wohnung hat derzeit eine Vorschreibung von EUR 161,75 für die Heizkosten und EUR 44,94 für das Warmwasser. Die Gas Zentralheizung wurde im Haus vor einiger Zeit erneuert, dafür fallen derzeit noch EUR 33,69 an Kosten an, die nach Rückzahlung des Darlehens wegfallen.

### **Hervorragende Infrastruktur und beste Verkehrsanbindung:**

Direkt vor der Haustür befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinie 33,2 sowie die U6 Station Josefstädter Straße. Man benötigt nur 7 Minuten, um mit der U6 den Westbahnhof zu erreichen! In unmittelbarer Umgebung gibt es viele Geschäfte des täglichen Bedarfs, einige Supermärkte, Schulen, Ärzte und Apotheken. Weiteres erreicht man in nur wenigen Gehminuten den Brunnenmarkt & den beliebten Yppenplatz!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap