

**Top gepflegt, hofseitig ausgerichtet, Ruhelage: 2-Zimmer  
Nähe Reumannplatz**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 95030**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,27 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	109,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Pallendorf**

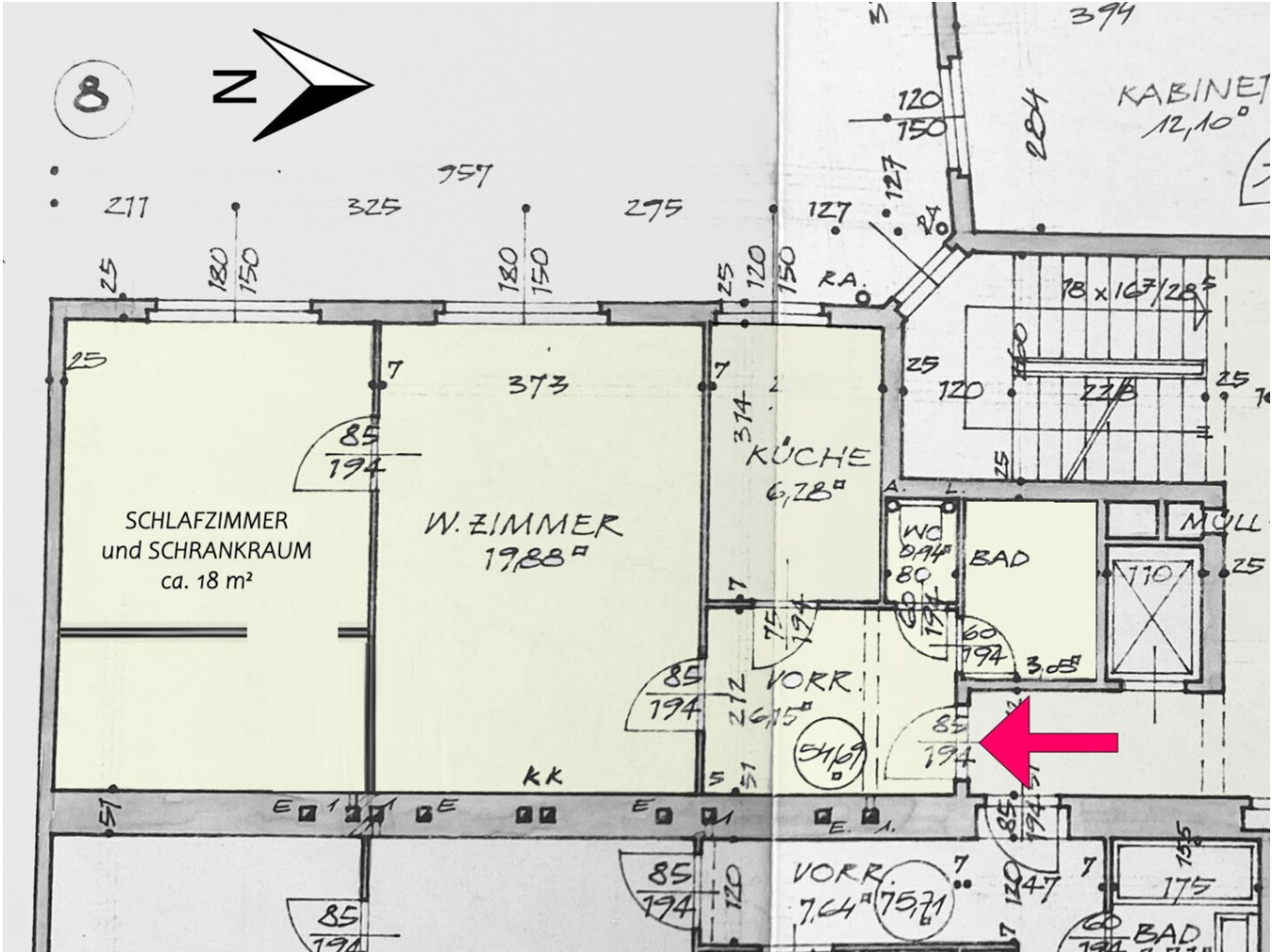
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34





8



## Objektbeschreibung

Im Herzen des 10. Bezirks, in einer Einbahnstraße mit Tempo 30, liegt diese gepflegte und nach Westen ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock, eines etwa 1967 wiedererrichteten Wohnhauses.

Die Eigentumswohnung besticht durch ihre zentrale, aber aufgrund der Innenhofausrichtung doch ruhigen Lage und ihrer Nähe zum Reumannplatz, einem für den öffentlichen Nahverkehr bedeutenden Verkehrsknotenpunkt. Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Branche sind in großer Zahl in der nahen Umgebung angesiedelt.

Das Erholungsgebiet Wienerberg mit Schwimmteich, Heilkräutergarten und Pferdekoppel ist nur ca. acht Autominuten entfernt.

Die Wohnung unterteilt sich in Vorraum, Badezimmer, separates WC, Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer. Im Schlafzimmer wurde eine Wand eingezogen, um einen weiteren Raum, nämlich einen praktischen, begehbaren Schrank zu schaffen. Ausgestattet ist die Wohnung mit zweifach verglasten Kunststoff-Fenstern, Außenjalousien und einer hübschen Küche inkl. Marken-Einbaugeräten. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab. Im Wohn- und Schlafzimmer sowie im Schrankraum sind Laminatböden verlegt, Vorraum, Badezimmer, WC und Küche sind verflies. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung über Radiatoren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap