

PREISREDUZIERT - tolle Wohnung, tolle Lage, toller Preis



Schlafzimmer

Objektnummer: 6547/3651

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaullachergasse 22
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
USt.:	16,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

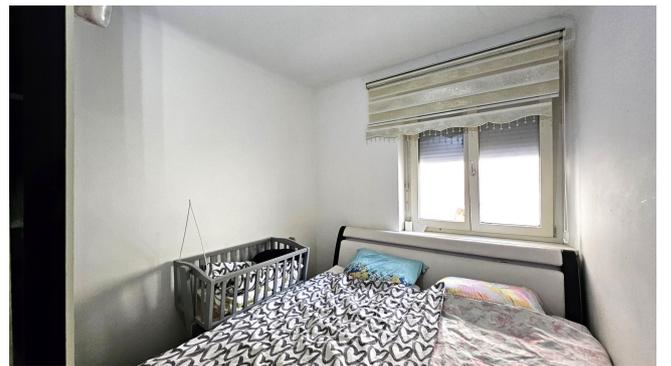
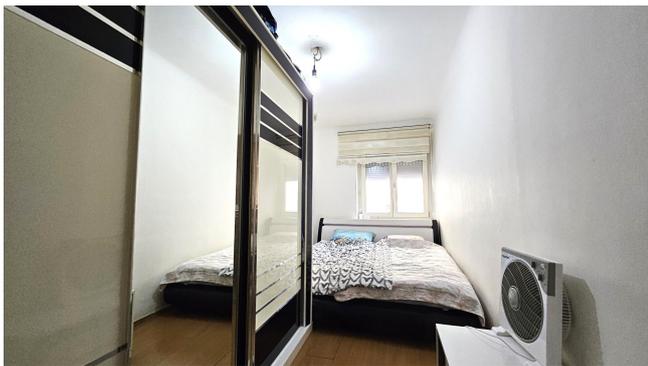
Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

CPS Immobilien Sezgin e.U.
Sandgrubenweg 95
2230 Gänserndorf











Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Erdgeschoßwohnung** mit rund **64 m²**
bestehend aus: Vorraum, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, WC, Wohnküche, Kinderzimmer, Schlafzimmer
- **Parkett/Laminatböden** in den Wohnräumen, **Fliesen** in den Nassräumen
- **Küche inkl. Gerätschaften**
- **vermietet bis Juni 2026 - aktuelle Nettomiete rund € 560**
- **Fenster** und **Eingangstür** wurden 2017 **erneuert**
- das gesamte Haus wurde 2017 **thermisch saniert**
- zugeordnetes **Kellerabteil** mit rund 4 m²
- **Wasch/Trockenraum im Keller**
- Gegensprechanlage vorhanden

Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich im **Erdgeschoß** eines gepflegten, thermisch sanierten Wohnhauses und besticht durch den großzügig konzipierten Grundriss.

Durch den Vorraum gelangen Sie linkerhand in den Abstellraum sowie geradeaus in die Wohnküche. Rechterhand befindet sich das WC, als auch das Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Außerdem steht Ihnen in der Wohnküche stehend, linkerhand ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer zur Verfügung.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gasbrennwertgerät und Radiatoren.

Verkehrsanbindung:

Bus 44A: Hernals - Siedlung Heuberg - Mitterberg

Straßenbahnlinie 2: Friedrich Engels Platz - Stubentor - Dornbach

Straßenbahnlinie 43: Schottentor - Hernalser Hauptstraße - Neuwaldegg

Schnellbahn S45: Handelskai - Hernals - Hütteldorf

Infrastruktur:

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung sowie Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Banken, Tierarzt, Masseur und vieles mehr. In rund 21 Autominuten erreichen Sie die Westautobahn. Das Auhof Center ist rund 20 Minuten entfernt.

Finanzierungshilfe wird geboten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <275m

Klinik <675m

Krankenhaus <900m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <275m

Universität <1.300m

Höhere Schule <950m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <775m

Sonstige

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <225m

Polizei <275m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <400m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <3.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap