

# **GROSSE 5-ZIMMER WOHNUNG MIT SÜD-LOGGIA GEGENÜBER U4 UND S-BAHN STATION HÜTTELDORF**



**Objektnummer: 19091**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	124,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,96
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	176,80 €
USt.:	17,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Loibelsberger**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

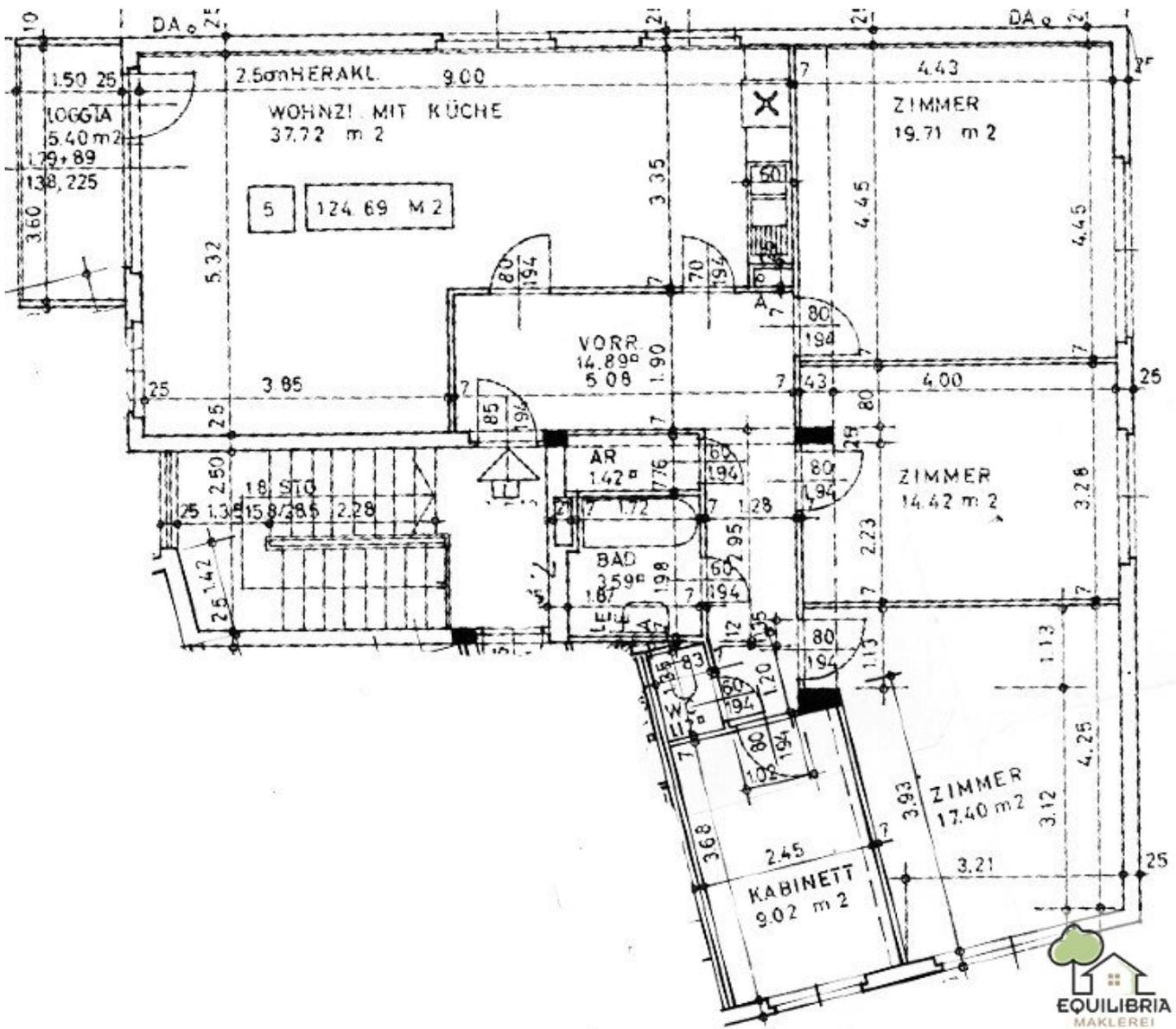
H +43 664 75038825











# Objektbeschreibung

## DIE WOHNUNG

Die hier angebotene, **ca. 125 m<sup>2</sup> große 5-Zimmer-Wohnung** mit Loggia im 3. Stock (**ohne Aufzug**) verfügt über einen praktischen Grundriss und befindet sich in der **Auhofstraße im 13. Bezirk**. Vom Vorzimmer aus gelangt man zentral in die drei Schlafzimmer, das Kabinett, das Bad, das davon getrennte WC, einen Abstellraum sowie das Wohnzimmer, welches wiederum direkt mit der Küche verbunden werden kann. Wie auf den Fotos ersichtlich, ist die Wohnung nicht mehr ganz zeitgemäß und müsste revitalisiert werden, befindet sich jedoch ansonsten in einem sehr guten Zustand. Die Fenster wurden bereits getauscht.

Das gesamte Gebäude wird durch eine eigene Zentralheizung (Gas-Brennwertkessel) mit Wärme versorgt. Die Kosten für Warmwasser und Heizung belaufen sich auf 234 Euro pro Monat.

## LAGE & WOHNUMGEBUNG

**Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist als sehr gut zu bezeichnen. Die U4 und die S-Bahn sind zu Fuß in zwei Minuten erreichbar.**

Die Nahversorgung ist in ausreichender Qualität und Quantität in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein Supermarkt und eine Bäckerei befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Nähe zu Hietzing sowie zum Naherholungs-Hotspot Lainz stellt ein exzellentes sportliches Freizeitangebot sicher.

## PREISINFORMATION:

**Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt: € 539.000 ,--**

**Des Weiteren gehören zum Objekt zwei Garagenplätze, die für einen Kaufpreis von 40.000 Euro erworben werden können.**

Selbstverständlich helfe ich Ihnen gerne bei der Suche nach einer **geeigneten Finanzierung für dieses Objekt** und stehe ich Ihnen bis zum Abschluss des Kaufprozesses zur Verfügung, um Sie zu begleiten und zu unterstützen.

## **INTERESSE?**

Dann ersuche Ich Sie um Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

- Namen
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

**Für weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Martin Loibelsberger jederzeit zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <750m  
U-Bahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap