

## 3 Zimmer Wohnung nahe Hauptbahnhof



**Objektnummer: 4864**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	262,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Bergmann**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

T +43 664 3048084

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen eine sehr geräumige 3-Zimmer-Wohnung in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof an.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (ohne Aufzug).

Der Grundriss der Wohnung ist besonders vorteilhaft und umfasst zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein WC sowie einen großzügigen Vorraum. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, wodurch Sie die Möglichkeit haben, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten.

Die Wohnung wird mit Gas beheizt.

Im Jahr 2009 wurden das Dach und die Fassade des Gebäudes erneuert, und aktuell sind keine weiteren Arbeiten am Haus geplant. Laut Auskunft des Eigentümers finden jedoch Gespräche bezüglich der Installation eines Aufzugs statt.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

Hier haben Sie die Möglichkeit einen virtuellen Rundgang durch die Wohnung zu machen .

<https://my.matterport.com/show/?m=SJBqn7uuwqz>

Wir bitten um Verständnis dafür, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Rufen Sie mich an, ich informiere Sie gerne!

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der Energierausweis wird vom Eigentümer noch nachgereicht

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m



U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap