

## **GARTENWOHNUNG nahe SETAGAYA PARK**



**Objektnummer: 5570/414**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gallmeyergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	98,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	61,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 153,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	298.900,00 €
Betriebskosten:	123,90 €
USt.:	12,39 €
Provisionsangabe:	

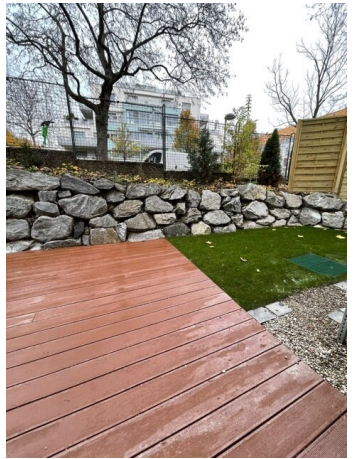
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

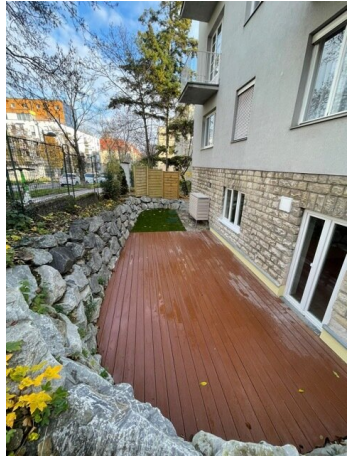
**Dominik Kirschner**

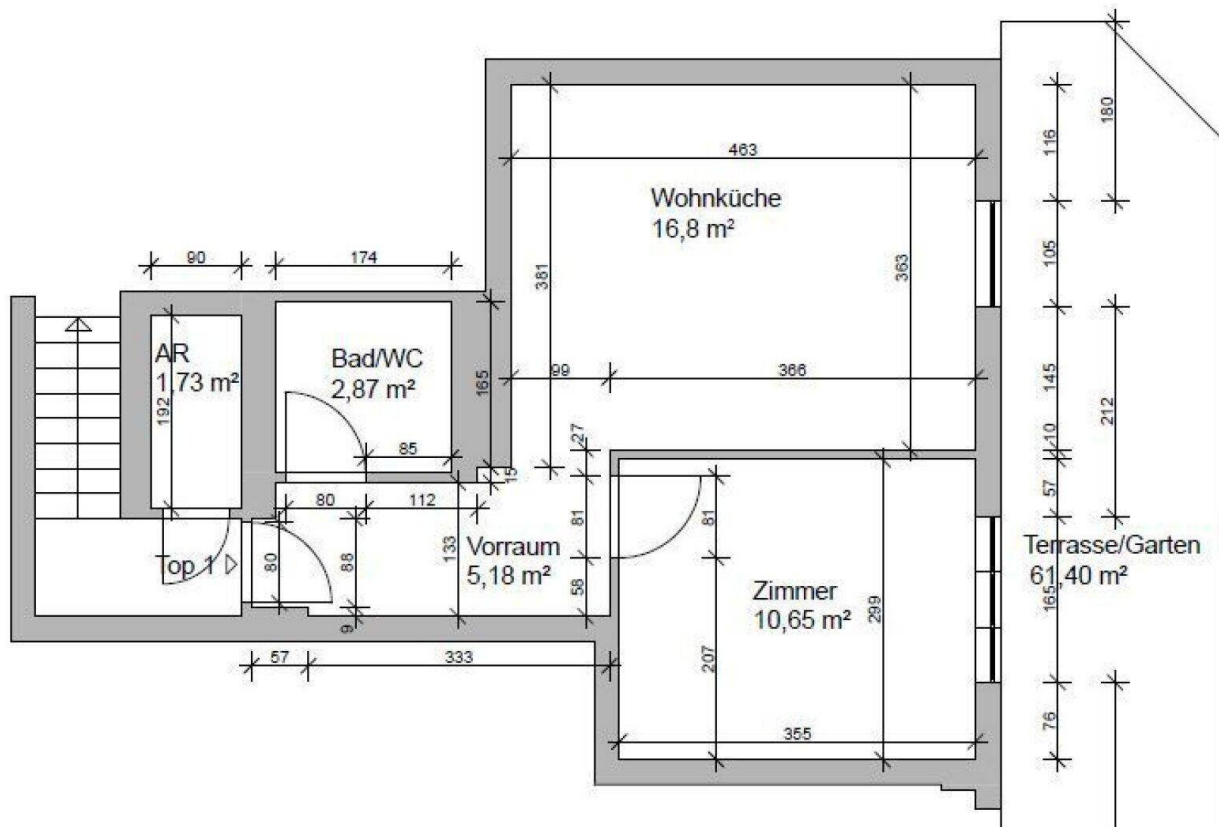
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

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









## Objektbeschreibung

In bester Wiener Lage gelangt ein seltenes Fundstück zum Verkauf - eine knapp 38 m<sup>2</sup> hervorragend sanierte und perfekt aufgeteilte Eigentumswohnung, ausgestattet mit Parkettböden und Fliesen im Nassbereich und Abstellraum, sowie einen 61 m<sup>2</sup> großen Garten, wo man das Wohnen auch mal draußen genießen kann. Beheizt wird das Objekt mittels einer Fußbodenheizung, befeuert durch eine neue sparsame Luftwärmepumpe.

Die Raumaufteilung dieser attraktiven Wohnung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche und WC und Fenster
- Wohnzimmer mit Küchenanschlüssen (Zugang zum Garten)
- Schlafzimmer (Zugang zum Garten)

Lassen Sie sich dieses einmalige Objekt in der Lage mit bester Anbindung nicht entgehen und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap