# 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß | ca. 400 m zur U3 Ottakring | gepflegtes Wohnhaus

**Objektnummer: 384**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Arnethgasse 98 |
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 23,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 148,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,56 |
| **Kaufpreis:** | 69.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 47,89 € |
| **USt.:** | 4,79 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

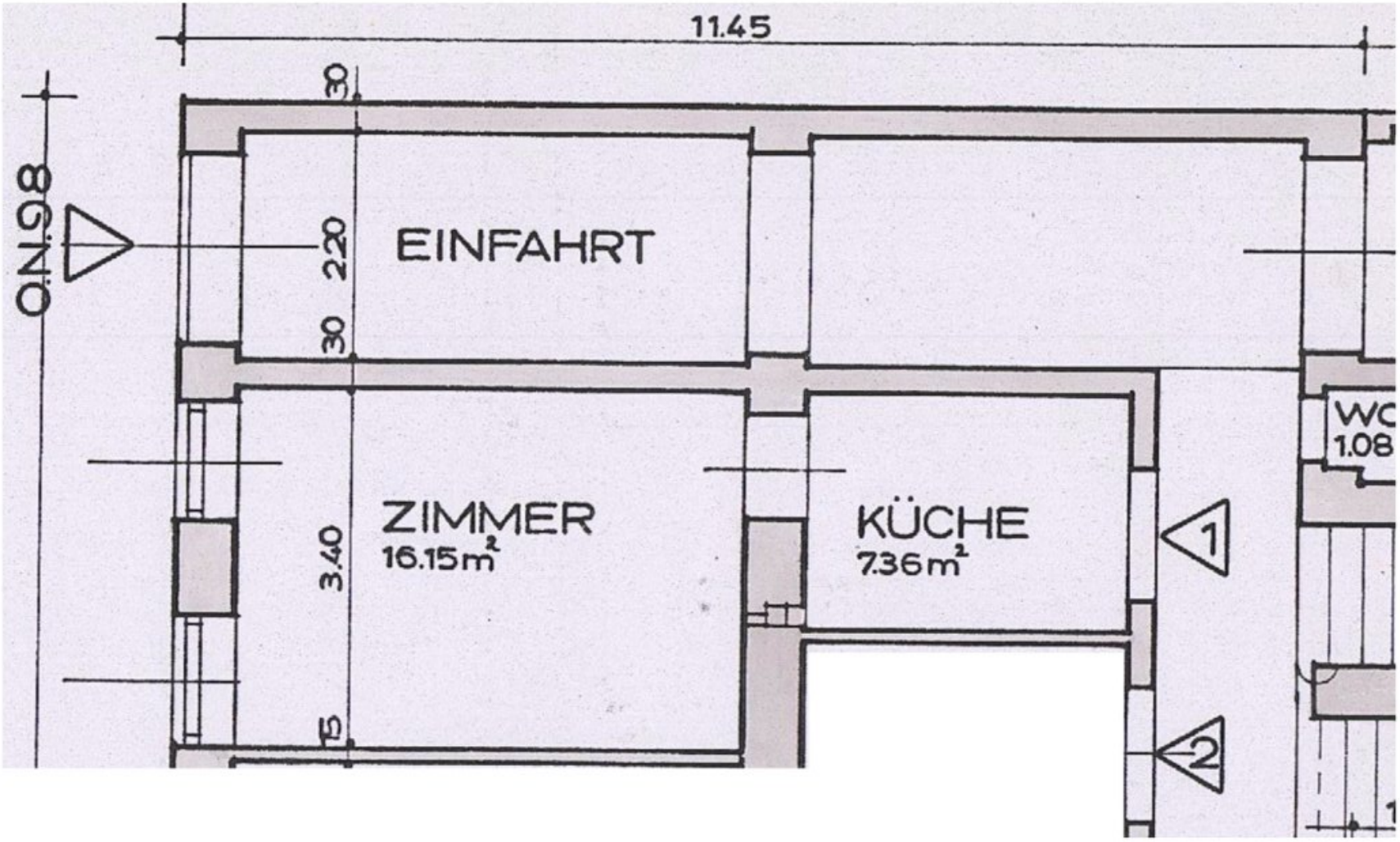
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

T +43 650 8566764

98


11.45
O.N.98
30
220
30
EINFAHRT
ZIMMER
16.15m²
3.40
15
KÜCHE
7.36m²
1
2
WC
1.08

# Objektbeschreibung

## IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

**Günstige 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß in guter Lage in gepflegtem Wohnhaus**

**ÜBER DIE WOHNUNG**

**FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG**

- Vorraum mit Küche und Dusche
- gut geschnittenes Wohn-/Schlafzimmer

Diese 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem **klassischem Altbau** im Erdgeschoß. Im **vorderen Raum** befindet sich die Küche mit Dusche und einem Warmwasserboiler. Das dahinterliegende, **gut geschnittene Wohn-/Schlafzimmer** verfügt über zwei große Fenster. Alle Räume sind in **Richtung Süden zur Arnethgasse** ausgerichtet.

Beheizt wird das Objekt mittels **Infrarotpaneelen**.

Die Wohnung ist **leerstehend** und könnte sofort bezogen werden.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 52,68, die Reparaturrücklage EUR 43,43; in Summe somit EUR 96,11.

**ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR**

Das **Jahrhundertwendehaus** liegt in einer ruhigen **Einbahnstraße** und bietet eine sehr gute **Infrastruktur**.

Öffentlich sind Sie hier gut angebunden: Fußläufig erreichen Sie in weniger als **4 Minuten die U3 Station und S-Bahn Station Ottakring**.

Praktischerweise befinden sich ein **Spar, Billa, Pennymarkt und Hofer** in einem Radius von

ca. 400 m um das Objekt.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

**KLINGT INTERESSANT?**

**DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!**

## Wir stehen jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

## unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <150m
Apotheke <300m
Klinik <550m
Krankenhaus <150m

**Kinder & Schulen**
Schule <325m
Kindergarten <300m
Universität <1.375m
Höhere Schule <1.050m

**Nahversorgung**
Supermarkt <200m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <575m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <375m
Post <400m

Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <150m
U-Bahn <325m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <4.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap