

**Charmante, renovierte Altbauwohnung, Hochparterre -  
befristet vermietet -**



**Objektnummer: 1519/84**  
**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,89 €
<b>USt.:</b>	15,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



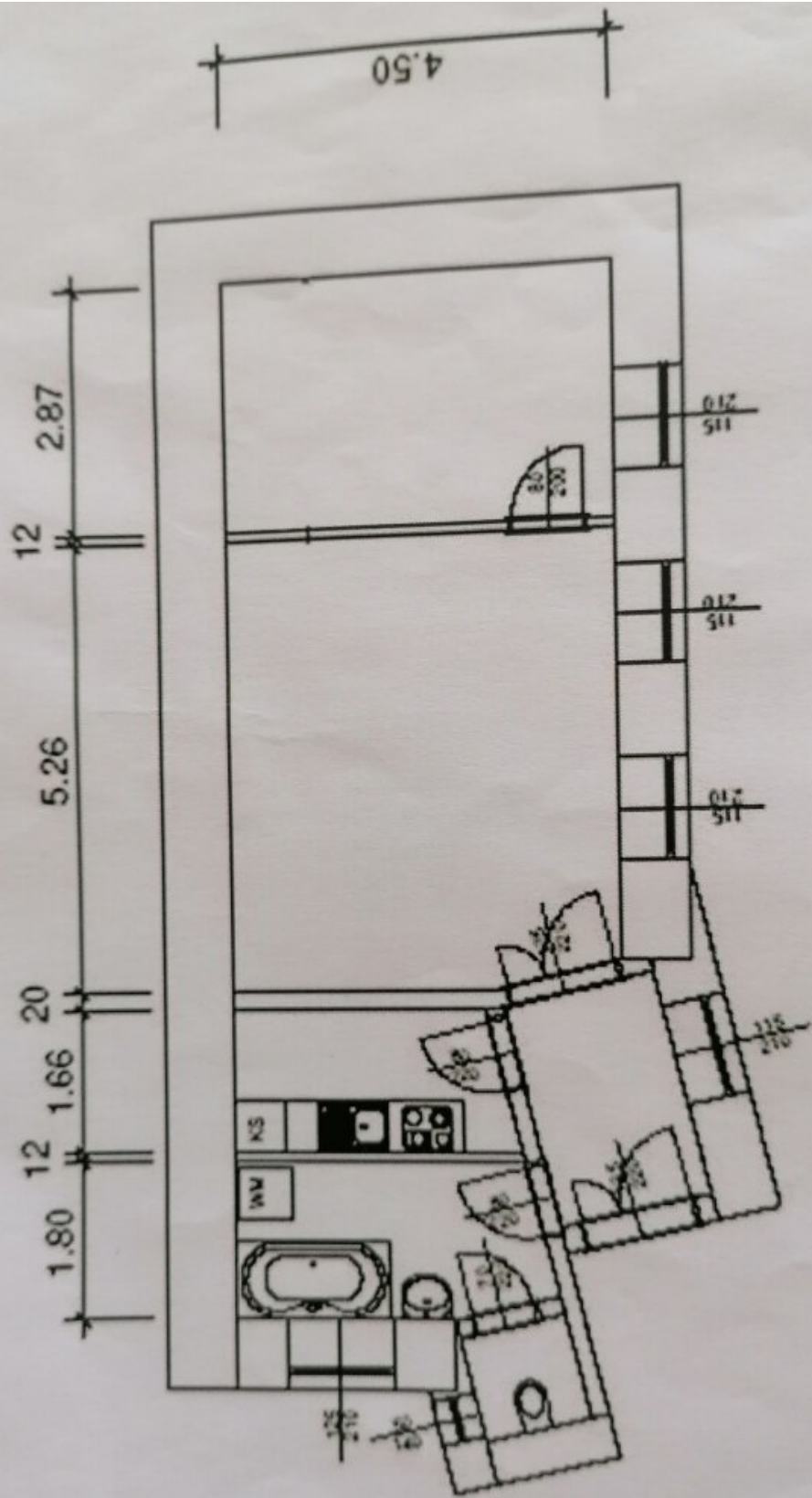
**Bettina Auer**

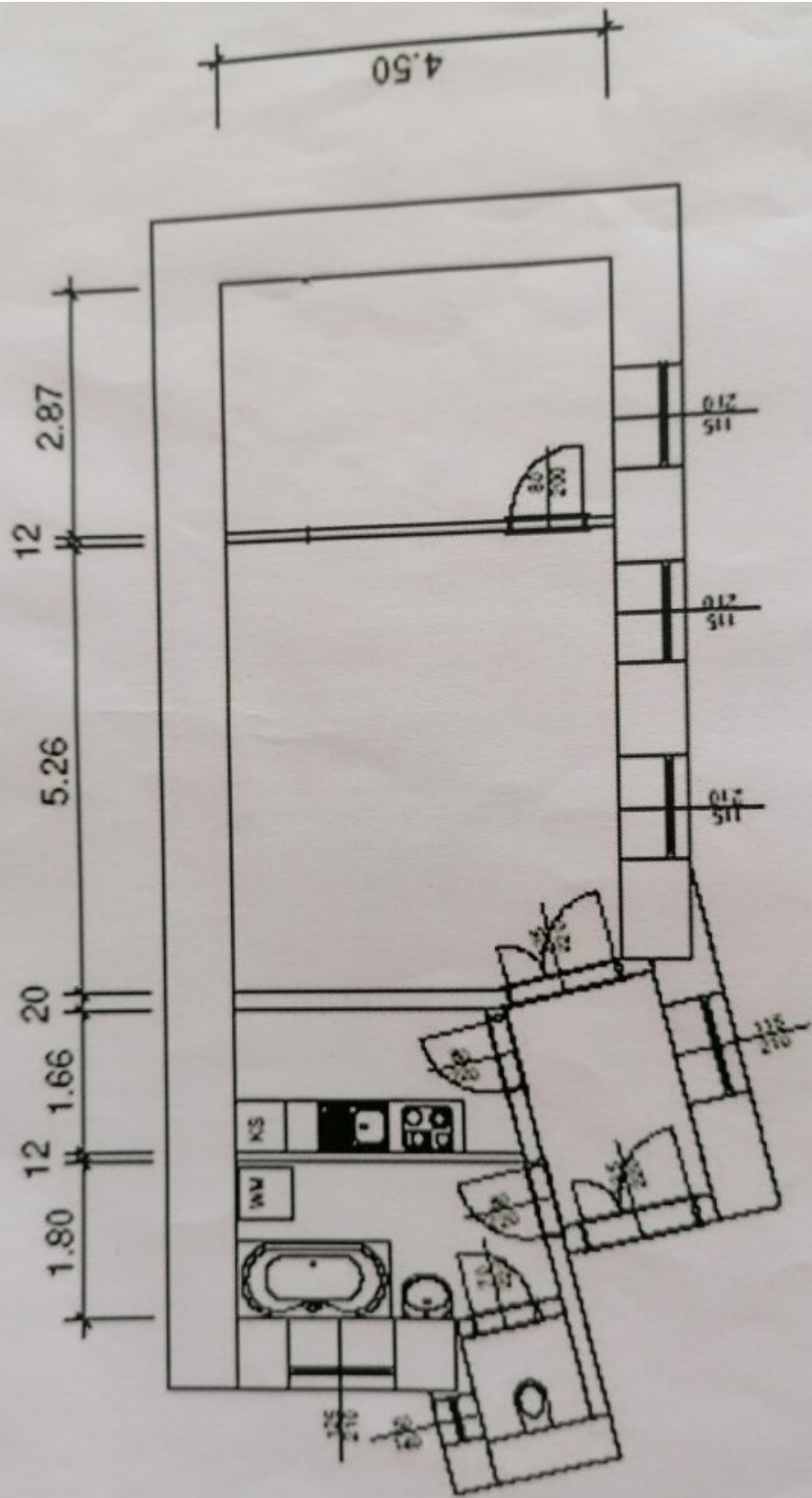
Immo Auer  
Leisergasse 16  
3495 Rohrendorf bei Krems

T +43 676 355 1040









## Objektbeschreibung

Diese charmante, vollrenovierte 57 m<sup>2</sup>-Wohnung vereint modernen Komfort mit urbanem Flair. Hochwertige Materialien wie stilvoller Parkettboden und elegante Fliesen schaffen eine einladende Atmosphäre.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet großzügige Wohnbereiche und eine moderne Einbauküche – perfekt für kulinarische Kreativität. Das Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während die mechanische Be- und Entlüftung stets für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang.

**Die Wohnung ist bis 30. April 2029 befristet vermietet - geplanter Auszug Frühjahr 2027!**

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht schnelle Wege in ganz Wien. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Universitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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 <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap