

**Helle 2 Zimmer-Wohnung mit sehr guter öffentlicher  
Anbindung!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5333/5881**

**Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1888
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	38,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,38 €
<b>USt.:</b>	12,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Gradl**

IFIN Immobilien GmbH  
Nibelungengasse 8/3b  
1010 Wien

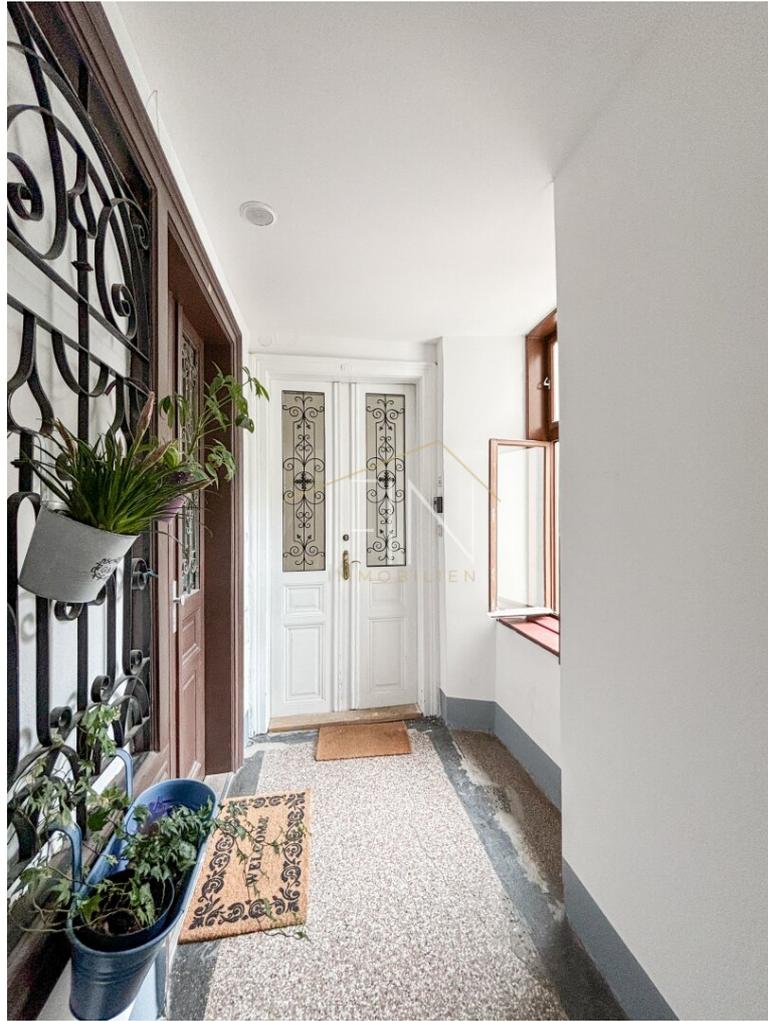
T ?+43 660 9179180?

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

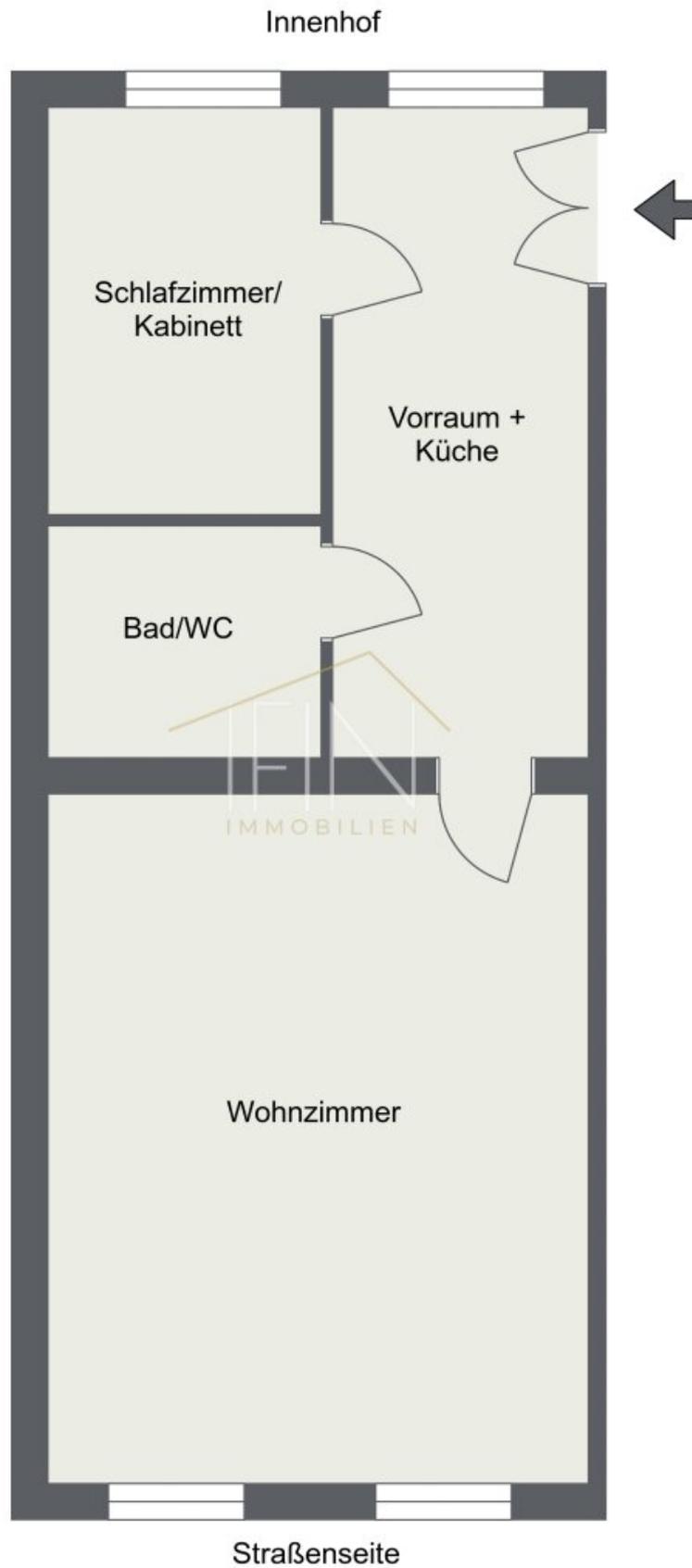




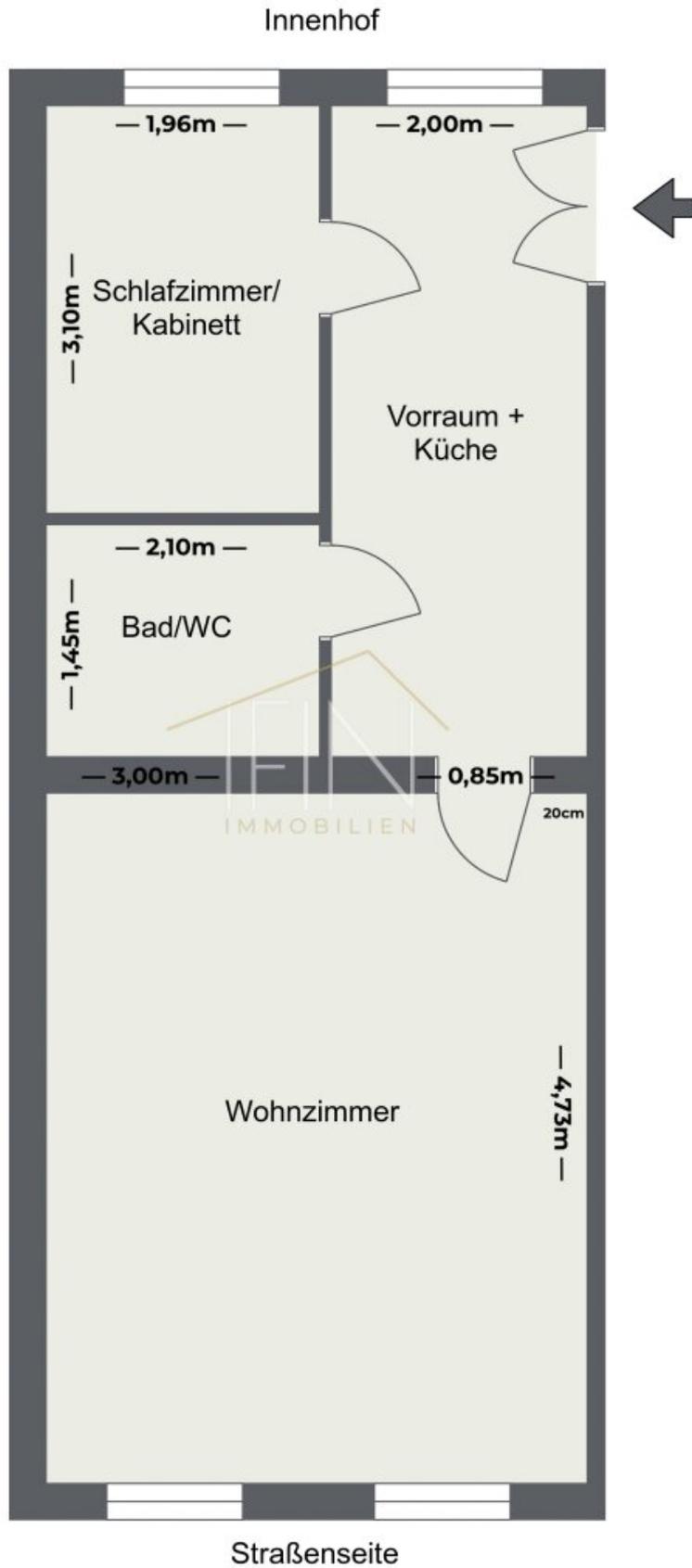




Gesamte Wohnfläche: ca. 38,28m<sup>2</sup>



Gesamte Wohnfläche: ca. 38,28m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Diese helle 2 Zimmer-Wohnung, im zweiten Liftstock liegend, bietet auf 38,28m<sup>2</sup> alles was man sich wünscht.**

**Sie eignet sich perfekt für Singles, Pärchen oder auch für Büro oder Praxis.**

Jedes Zimmer verfügt über moderne großzügige Verbundfenster.

**Im Schlafzimmer mit Blick in den ruhigen Innenhof ist von Straßengeräuschen nichts zu hören, obwohl das Wohnhaus vom Neubaugürtel betreten wird.**

Der Parkett-Boden und die Raumhöhe ist typisch für das Wiener Altbaufair, in dem man sich rundum wohlfühlen kann.

Die Wohnung ist sehr stilvoll möbliert (kann auch ohne Möbel erworben werden) und kann sofort bezogen werden.

### **GUTE RAUMAUFTEILUNG**

- Vorraum mit Platz für Garderobe + Küche
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Schlafzimmer

Insgesamt befindet sich das Wohnhaus in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut und es stehen keine größeren Renovierungen an.

### **BESICHTIGUNG**

Videobesichtigung vorab möglich.

Besichtigungen nach Vereinbarung.

Verfügbar ab sofort.

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen.

IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

[www.ifin.at](http://www.ifin.at)

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap