

# s REAL - Moderne Traumwohnung - ERSTBEZUG



Objektnummer: 965/1012

Eine Immobilie von s REAL Kommerz

## Zahlen, Daten, Fakten

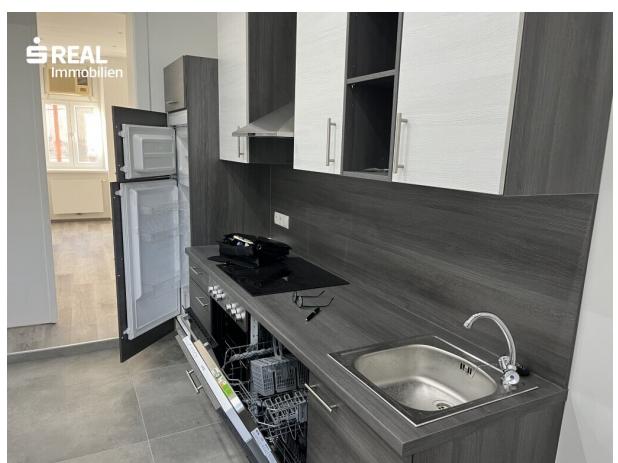
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,35 €
<b>USt.:</b>	15,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

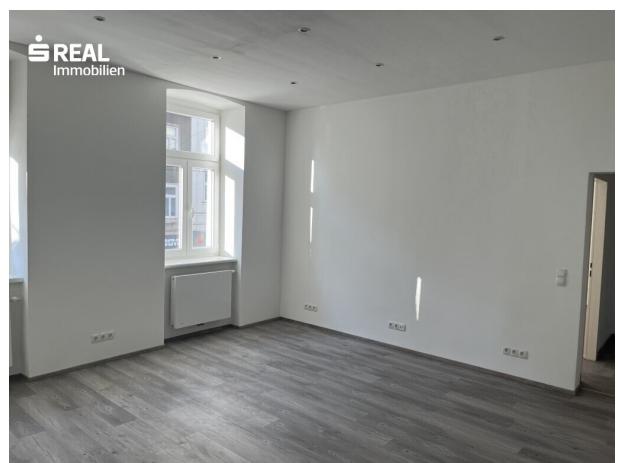
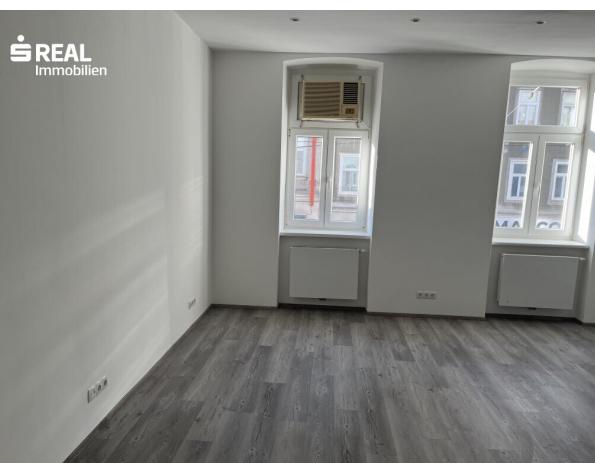
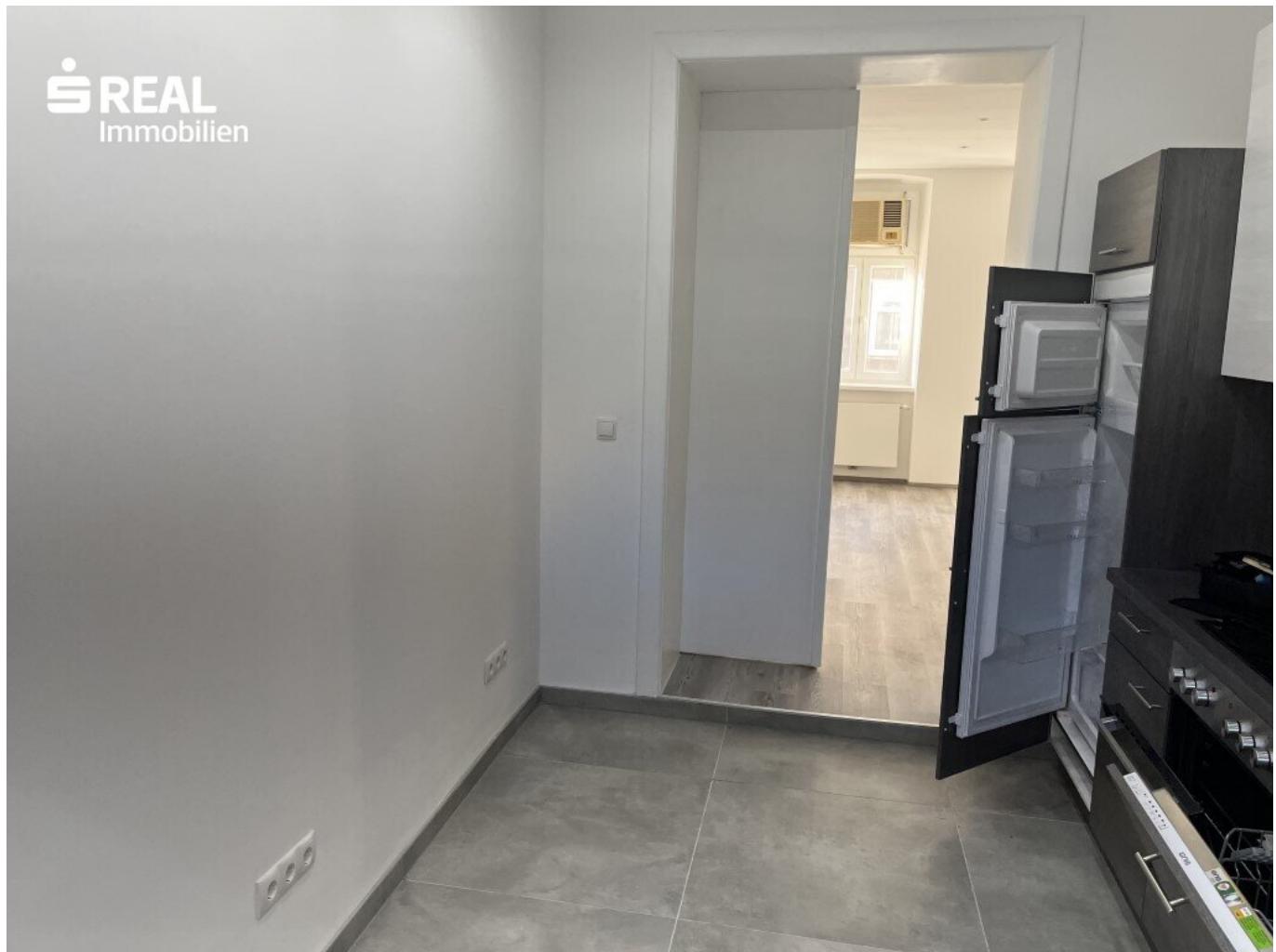


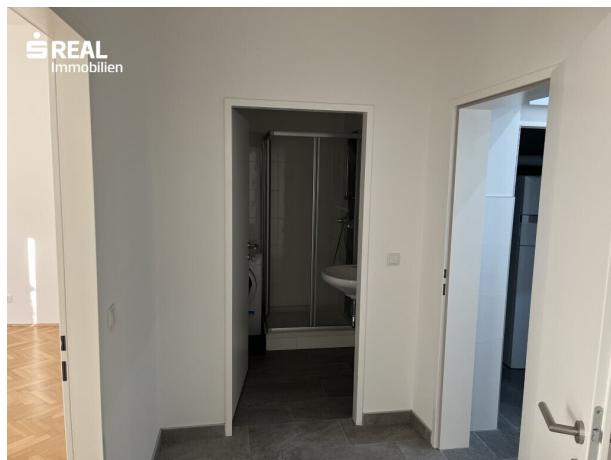
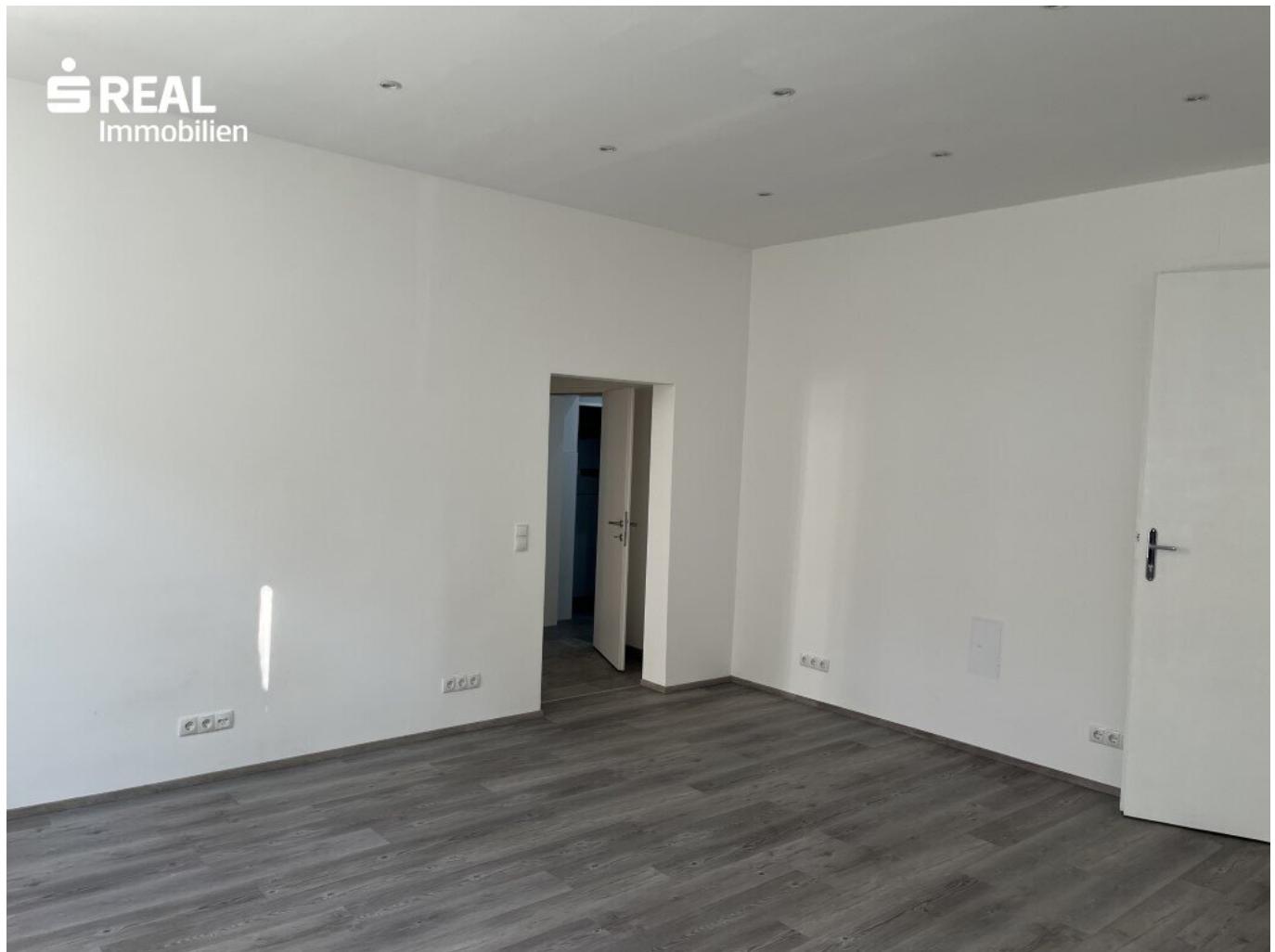
**Hubert Fröschl**

Erste Campus  
Am Belvedere 1  
1100 Wien



**REAL**  
Immobilien





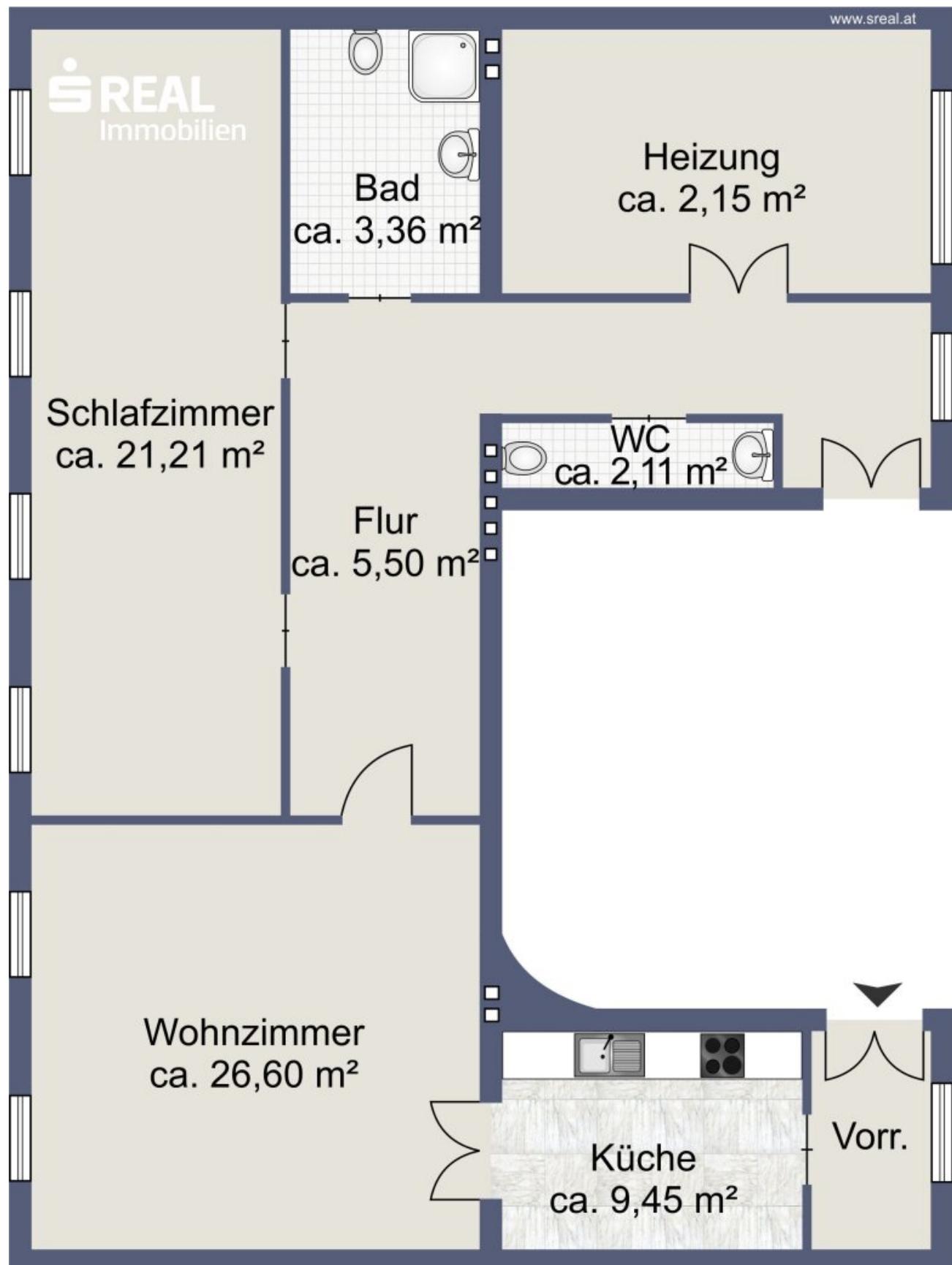
**REAL**  
Immobilien



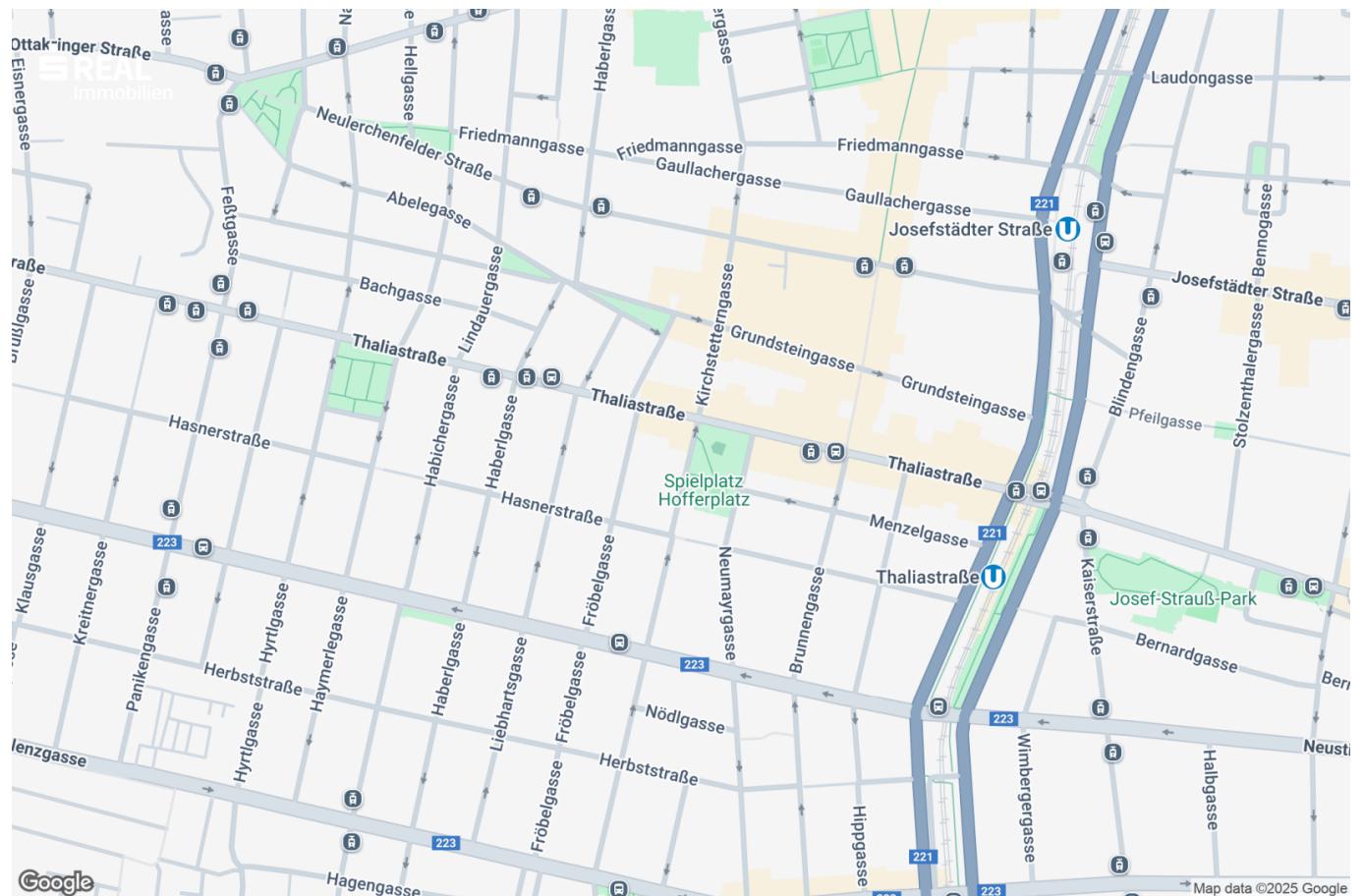




**SREAL**  
Immobilien



Skizze 1. Stock



# Objektbeschreibung

Es gelangt eine schöne Wohnung ERSTBEZUG zum Verkauf:

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Wien! Diese wunderschöne 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 16. Bezirk, auch bekannt als Ottakring. Mit einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> ist diese Immobilie die perfekte Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem komfortablen Zuhause in Wien sind. Die Wohnung wurde kürzlich vollständig renoviert und erstrahlt in neuem Glanz.

AGENDA:

Wohnung liegt mit ca. 70 m<sup>2</sup> im 1. OG, Lift vorhanden, Aufteilung: Vorraum mit Blick in den Hofgarten, Küche mit Küchenzeile, mit Geschirrspüler, E-Herd mit Backrohr und Ceranfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach und Dunstabzug, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein WC, ein Bad mit Waschmaschine, WC u. Bad getrennt, ein Heizraum. Abstellraum ist am Gang das ehemalige WC. Küche hat einen eigenen Wasserspeicher elektrisch, ansonsten wird mit Brennwertgerät geheizt und Warmwasser aufbereitet, Lichte Höhe von 2,90 m. Wohnung ist sehr hell. Parkettböden und Fliesenböden. Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Klimaanlage.

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung der Wohnung ist ausgezeichnet. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und die U-Bahn, sind ebenfalls in kurzer Entfernung erreichbar. Sie können also bequem und schnell in die Innenstadt fahren oder andere Teile von Wien erkunden. Unmittelbar in der Nähe ist auch der bekannte Brunnenmarkt.

In der Nähe der Wohnung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, unmittelbar in der Nähe ist auch der bekannte Brunnenmarkt eine Apotheke, Klinik und Arztpraxen sind in unmittelbarer Nähe für den Fall von Notfällen. Für Familien mit Kindern gibt es eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu einem Einkaufszentrum.

Worauf warten Sie noch? Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung in Wien und genießen Sie das Leben in einer der schönsten Städte Europas. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel in Wien zu präsentieren!

Kaufpreis: € 220.000,-

Erfolgshonorar: 3 % + USt

Gerne helfen wir bei Fragen rund um die Finanzierungen und freuen uns auf Ihren Anruf.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER, BEARBEITEN KÖNNEN.**

Kontakt: Hubert Fröschl, 0664 8184982, E-Mail: hubert.froeschl@sreal.at

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
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 <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap