

## 2 Zimmer & ca. 7,5 m<sup>2</sup> Terrasse



**Objektnummer: 960/72291**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	62,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,51
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,85 €
<b>Heizkosten:</b>	110,90 €
<b>USt.:</b>	11,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

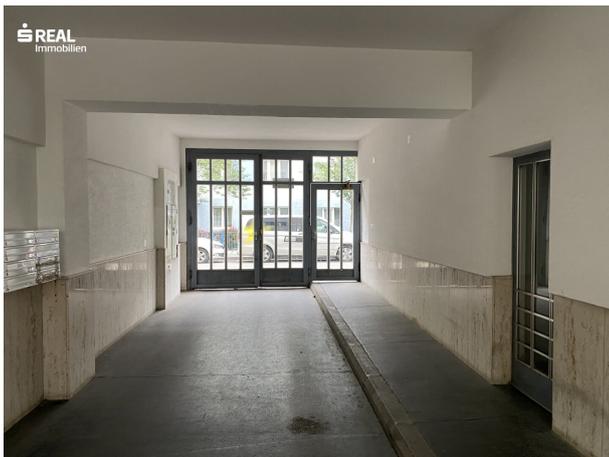


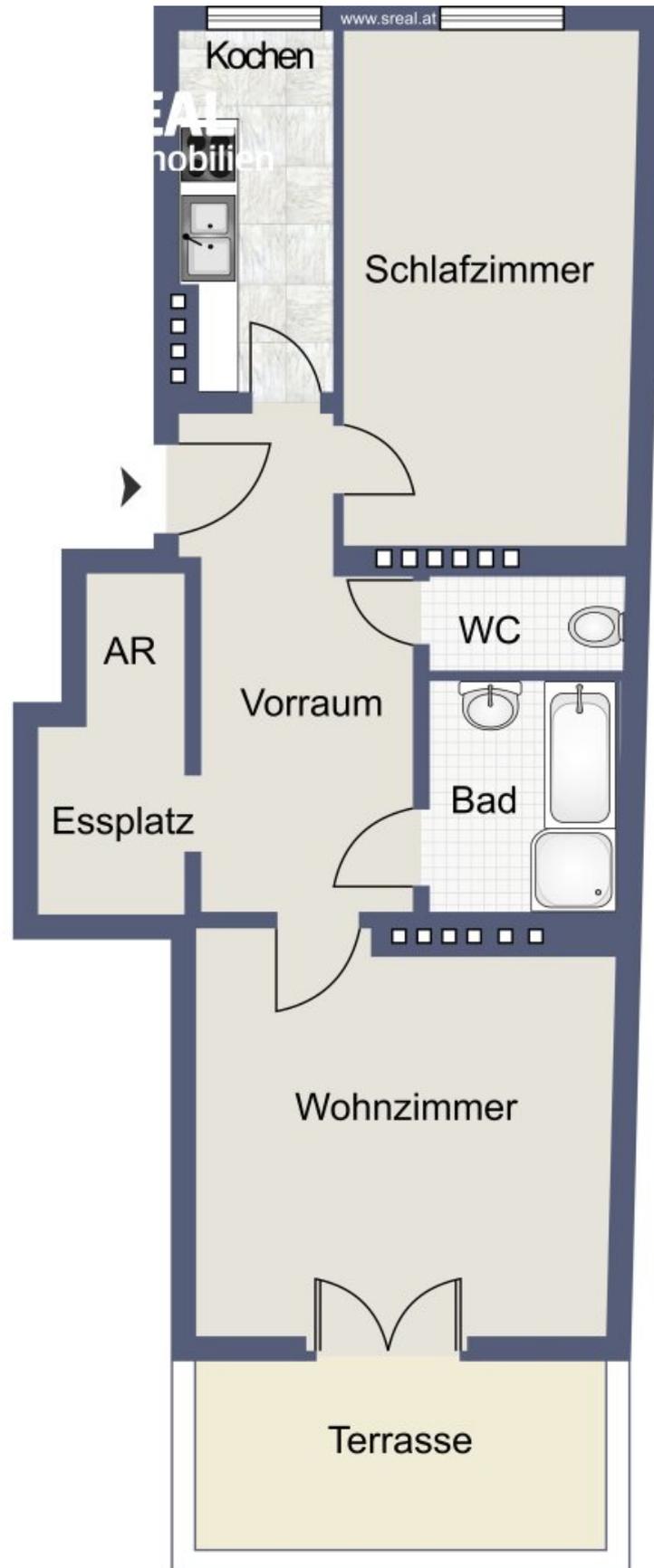
**Said Fahmy**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60

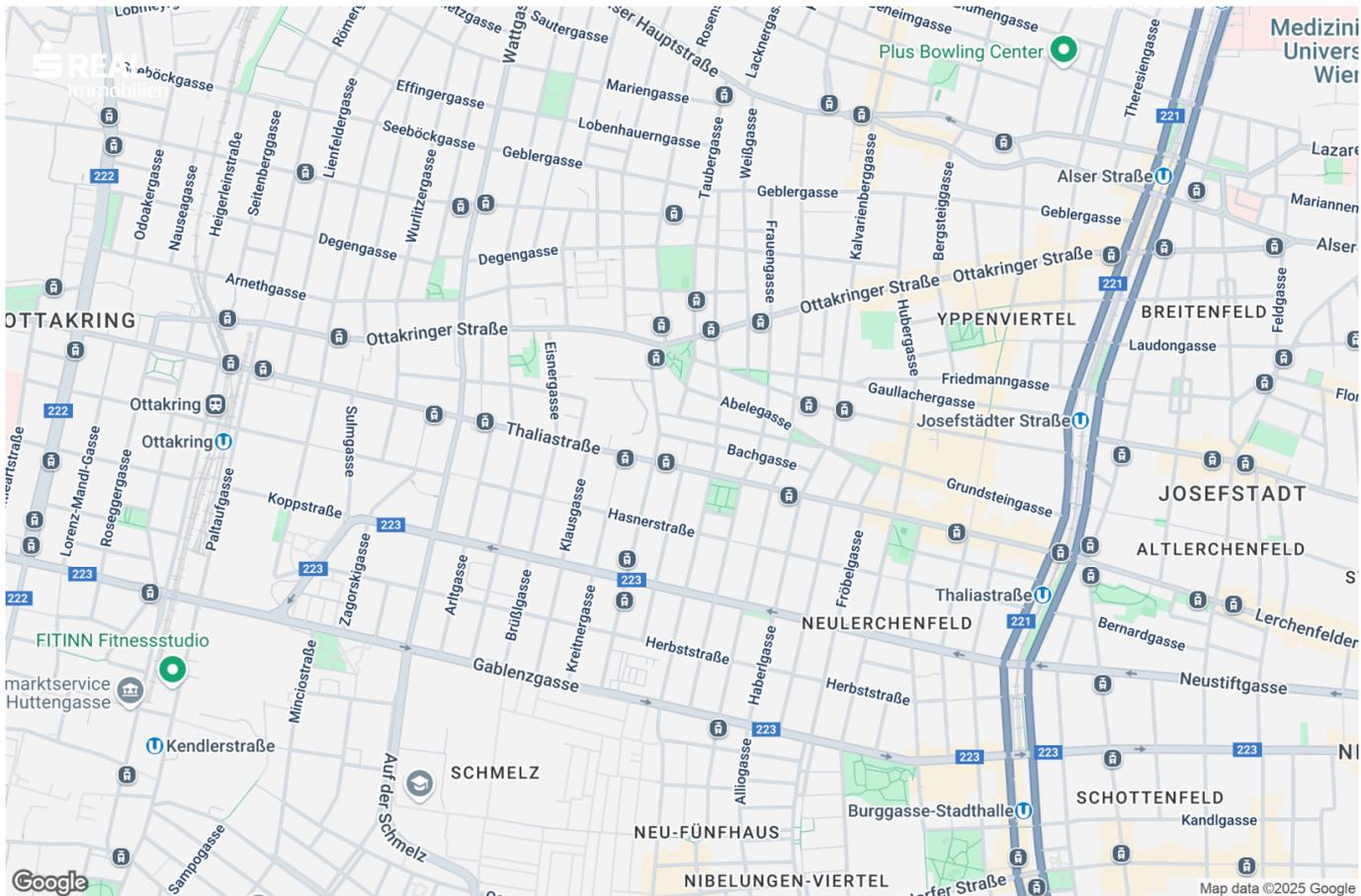








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Die gepflegte Hausanlage, BJ. 1967 liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnzone mit Parkanlage zwischen Thalia und Ottakringer Straße. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet erreichbar und toller Infrastruktur, lässt die entzückende Wohngegend keine Wünsche offen.

Die gepflegte 2-Zimmer Wohnung im letzten Stock mit Lift und Terrasse bietet eine gute Raumaufteilung. Alle Räume sind über den Vorraum getrennt begehbar. Heizung und Warmwasser werden über ein Gas-Brennwertgerät im Bad versorgt. Warmwasser für Küche wird mit separaten Gas-Durchlauferhitzer aufbereitet. Ein trockenes Kellerabtei bietet viel Stauraum.

Allgemeine Räume wie Waschküche und Fahrradabstellbereich stehen den Wohnungseigentümern ebenfalls zur Verfügung.

Die Hausanlage präsentiert sich in einem guten Erhaltungszustand, daher auch die vernünftigen Betriebskosten. Zur vorhandene Rücklage in der Höhe von ca. € 49.000,- wird weiter angespart. Es sind keine Reparaturen außer der üblichen Instandhaltungen geplant.

Bei Interesse ersuchen wir um Ihre Anfrage. Gerne vereinbaren wir danach mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3117391?accessKey=68d1>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### 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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap