

**schöne, ruhige Wohnung in Grünlage**



Außenbereich

**Objektnummer: 1071\_3110**

**Eine Immobilie von Fidelitas Immobilien Dir. Mag. Hannes  
Petrusch**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 96,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	399.999,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

### Dir. Mag. Hannes Petrusch

Fidelitas Immobilien Dir. Mag. Hannes Petrusch  
Budaugasse 70  
1220 Wien

H +43 699/12410715  
F +43 1/2565258-11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



























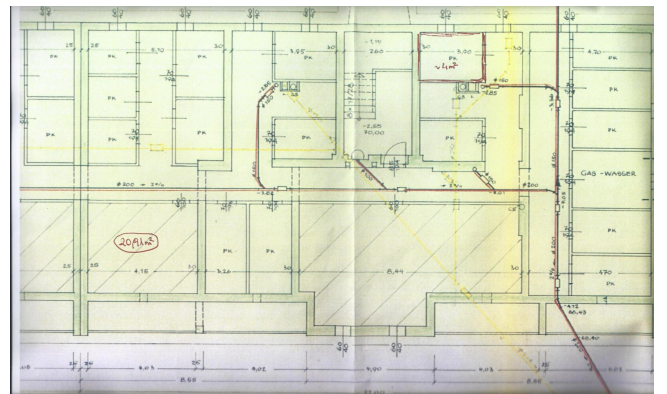
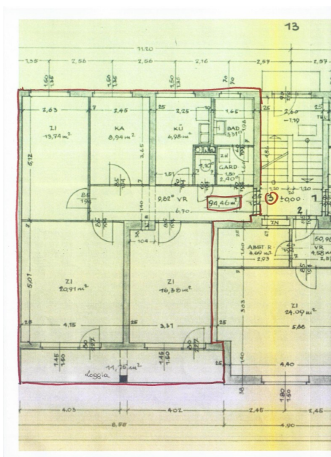
















## Objektbeschreibung

Schöne, ruhige Wohnung in Grünlage

Umgeben von Grün und Bäumen liegt diese sehr schöne Wohnung in Ottakring, ruhig mit guter Infrastruktur.

Die Wohnung wurde 2022 saniert, Fenster erneuert. Bad, Küche etc. sind damit am neuesten Stand, modern und funktional. Die Wohnräume haben Parkettböden, sonst (neu) verflies. Die Wohnung besteht aus Vorraum-Gang, Schlafzimmer, Wohnzimmer, zwei weiteren Zimmern, Küche, Garderobe, Bad (Dusche) und getrenntem WC sowie Loggia, zugeordnet sind weiters ein Kellerabteil mit 4 m<sup>2</sup>.

Die Wohnanlage verfügt über einen KFZ-Abstellplatz, es gibt keine fixe Platzzuordnung aber 1 Parkberechtigungskarte.

Mit Straßenbahn, Bus, U-Bahn (U3) und Schnellbahn (S 45) gibt es eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Geschäfte, Schulen etc. in der nahen Umgebung schaffen eine sehr gute Infrastruktur.

Für Rückfragen und Besichtigung steht Ihnen Herr Dir. Mag. Hannes Petrusch, [petrusch@fidelitas.at](mailto:petrusch@fidelitas.at), 0699 12410715 gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 96.73 k

mebeda Wh/(m<sup>2</sup>a

rf: )

Klasse D

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 2.01

Gesamt

energie

effizienz

:

Klasse D

Faktor

Gesamt

energie

effizienz

: