

**Top-Frequenzlage & Grundriss auch für Praxis oder  
Ordination!**



**Objektnummer: 1729**

**Eine Immobilie von AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	398.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	317,00 €
<b>Heizkosten:</b>	165,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	144,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.356,80 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Pic**

RG3 Immobilientreuhand GmbH  
Liesingtalstraße 107

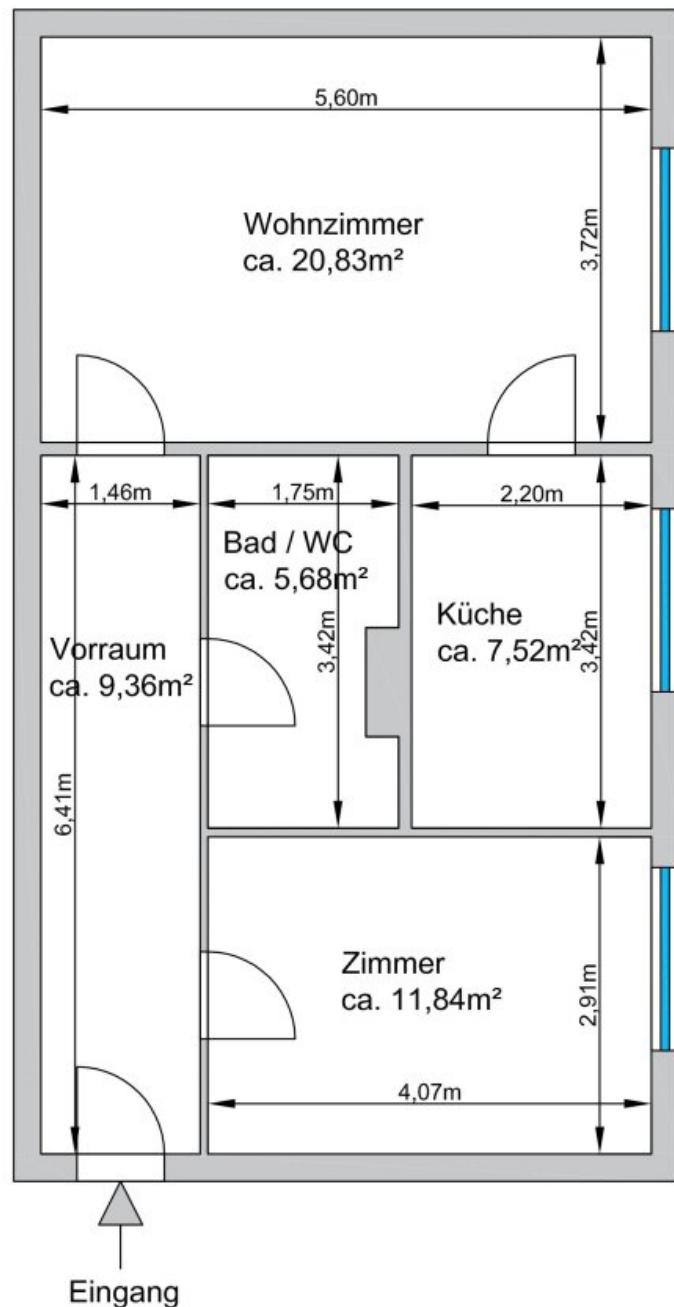














# Objektbeschreibung

Diese großzügige Etagenwohnung bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Praxis oder Ordination zu realisieren. Der Grundriss bietet dafür die ideale Voraussetzungen.

Die Wohnung ist leicht renovierungsbedürftig und bietet somit eine hervorragende Gelegenheit, Ihre individuellen Vorstellungen umzusetzen. Gestalten Sie die Räume nach Ihrem Geschmack und schaffen Sie sich ein Ambiente, das ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Die Loggia lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit den nahegelegenen Buslinien erreichen Sie die Innenstadt und andere Stadtteile schnell und unkompliziert. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und entdecken Sie das Potenzial dieser Wohnung in Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren, die Ihnen dieses Objekt bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap