

## **2-Zimmer Wohnung mit Potenzial!**



**Objektnummer: 1728**

**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>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 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>	198.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,34 €
<b>Heizkosten:</b>	66,55 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	58,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.156,80 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Pic**

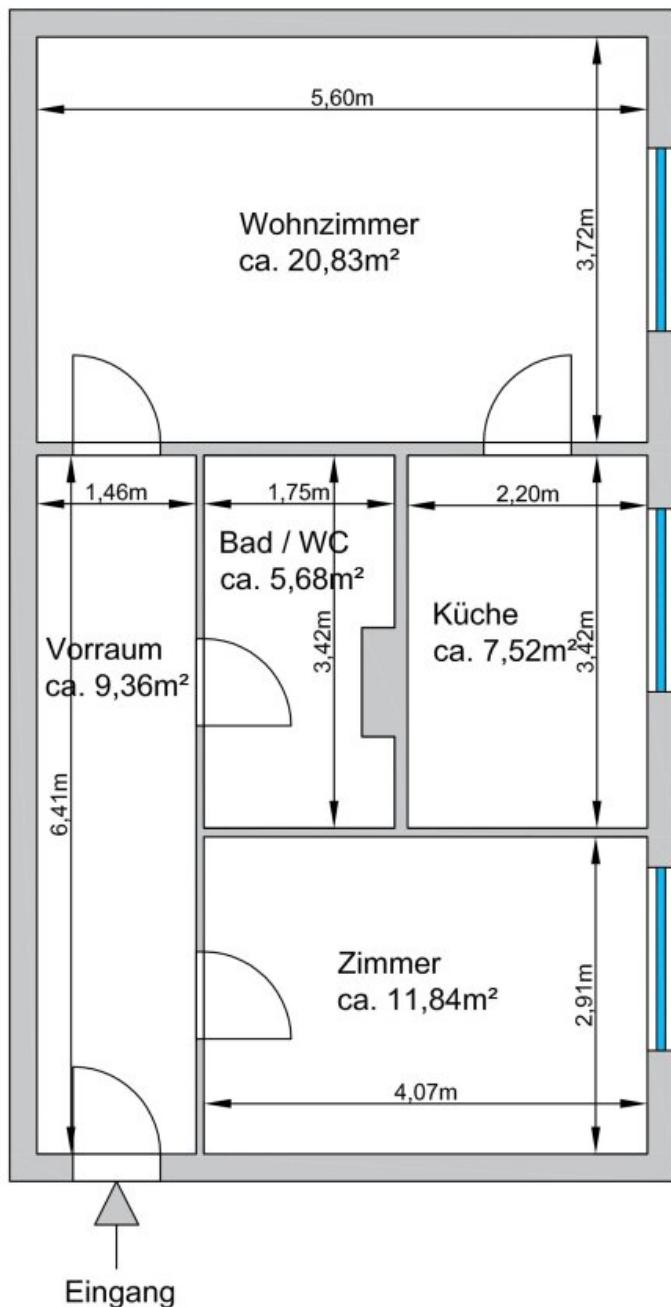
RG3 Immobilientreuhand GmbH  
Liesingtalstraße 107  
2384 Breitenfurt bei Wien

H +43 680 173

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

Mit zwei hellen, lichtdurchfluteten Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Sie die Räume in ein modernes Wohnparadies verwandeln oder einfach nur einen Rückzugsort suchen – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Buslinien gelangen Sie schnell und unkompliziert zu den wichtigsten Punkten der Stadt. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag erleichtern. Ob Arzt, Apotheke, Schule oder Kindergarten – hier finden Sie alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Auch Hochschulen und Supermärkte sind in der näheren Umgebung zu finden, ebenso wie eine Bäckerei für frische Brötchen am Morgen.

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