

**"Dein kleines Stück Wien"**



ETW 1120 Wien

**Objektnummer: 1626\_27943**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1939
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Fetscher, MBA**

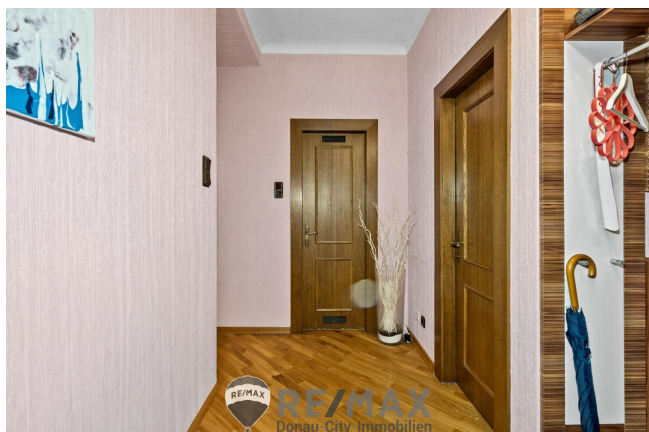
RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 699 17 88 36 81  
F +43 1 699 11 12 - 13

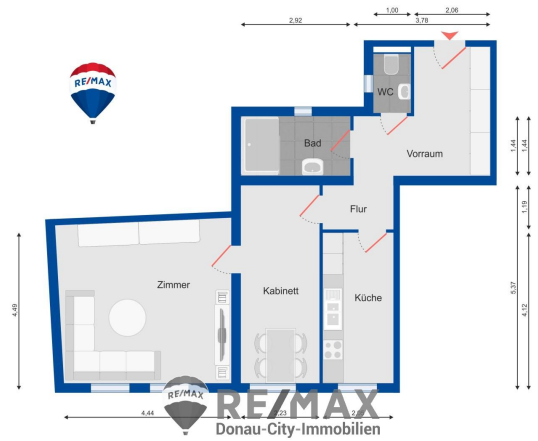


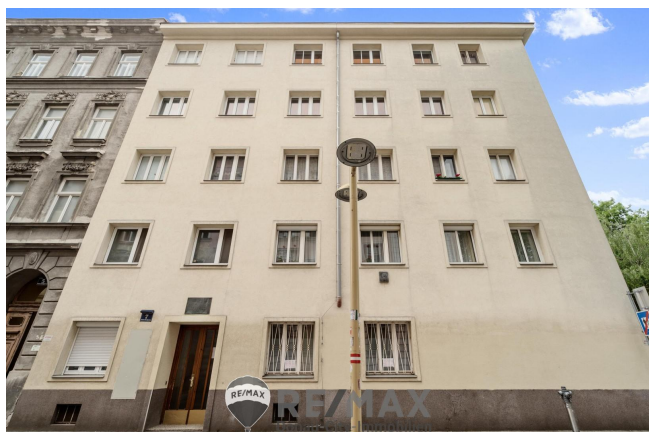
















**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



**RE/MAX**

Donau-City-Immobilien

GENERALI



# Objektbeschreibung

## "2-Zimmer-Wohnung in Meidling!"

### Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus in ruhiger Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk, Meidling. Mit einer Wohnfläche von rund 58 m<sup>2</sup> bietet sie eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und Rückzugsort. Perfekt geeignet für Singles, Paare oder als Anlageobjekt.

### Raumaufteilung

Vorraum – zentral begehbar mit Platz für Stauraum und Garderobe

Wohnküche – großzügig geschnitten, lichtdurchflutet, mit Essbereich

Schlafzimmer – sehr großzügig geschnitten, bietet Platz für ein großes Doppelbett,

Kleiderschränke, Home-Office-Bereich oder eine Leseecke

Badezimmer – ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Fliesenboden

Separates WC

Kellerabteil inklusive

### Ausstattung

Hochwertiger Parkettboden

Fliesen in Bad & WC

Voll ausgestattete Einbauküche

Gasetagenheizung

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, dennoch hervorragend angebundenen Teil von Meidling.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

U-Bahn U6 (Niederhofstraße) & S-Bahn Meidling

Straßenbahnlinie 62 & Busse

Meidlinger Hauptstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten

Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken

Schönbrunner Schlosspark – fußläufig erreichbar

### Eckdaten

Wohnfläche: ca. 58 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Stockwerk: Erdgeschoss

Kellerabteil: ja

Baujahr: 1939

**Der Richtpreis beträgt: 199.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 75.0

Einheit: kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf: C

Primärenergiebedarf:

Faktor Gesamt: 1.72

Primärenergieeffizienz:

Einheit:

Klasse: C

Faktor Gesamt:

Primärenergieeffizienz:

Einheit: