

**Helle Wohnung mit großem Potenzial – gestalten Sie Ihren persönlichen Wohn(t)raum!**



**Objektnummer: 10625**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1965                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 53,26 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 58,93 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,63                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 199.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 110,09 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 14,02 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

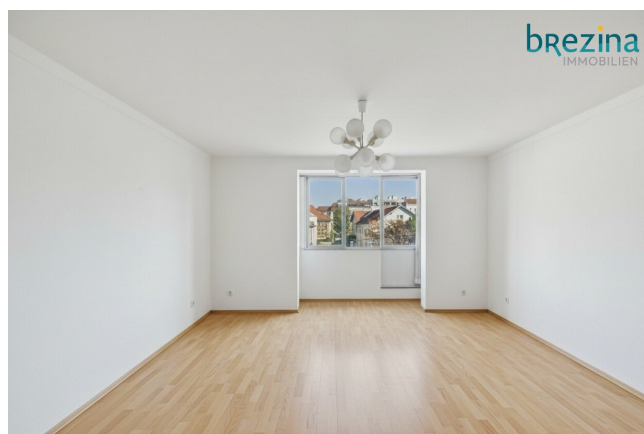
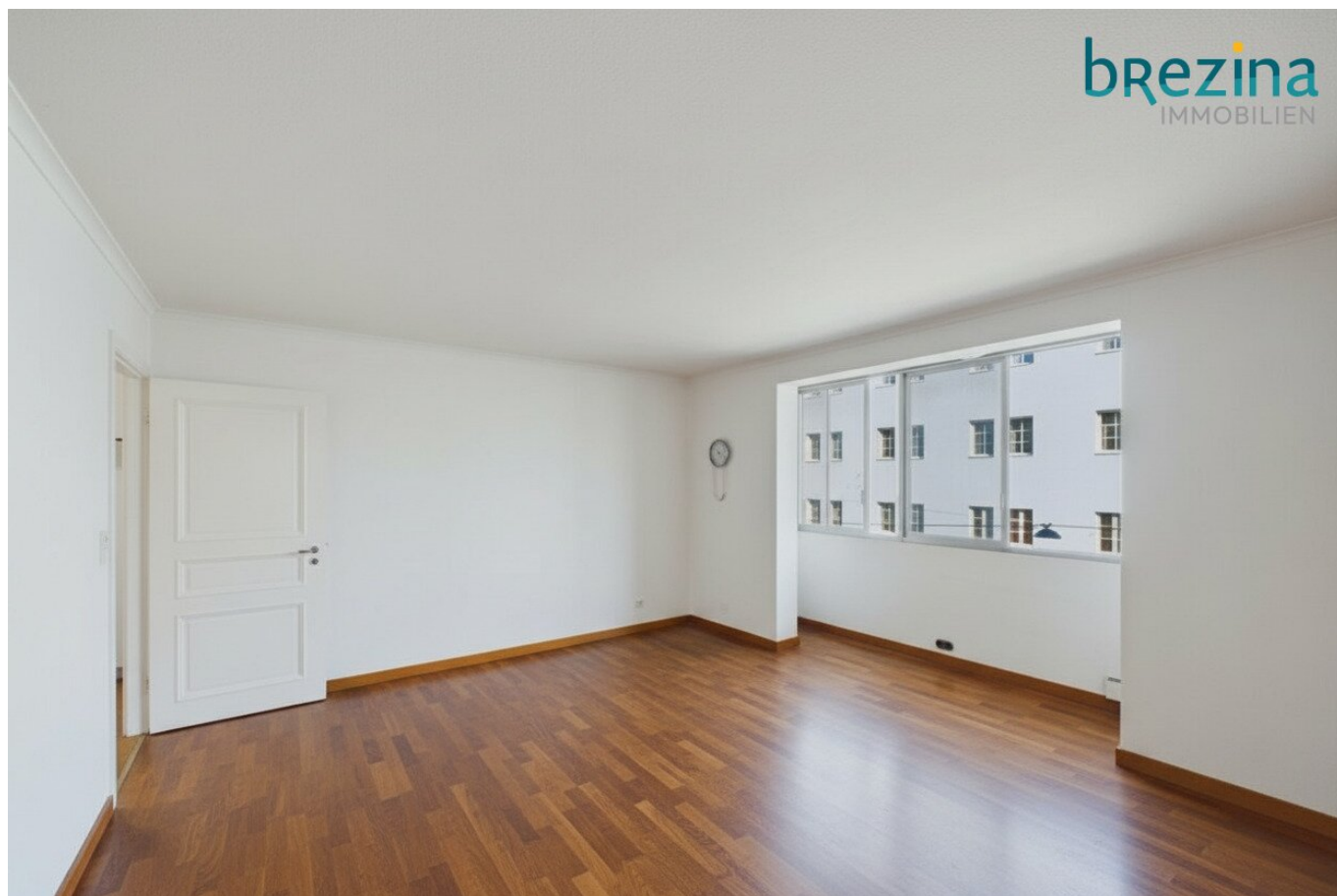
7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gisi Backhausen

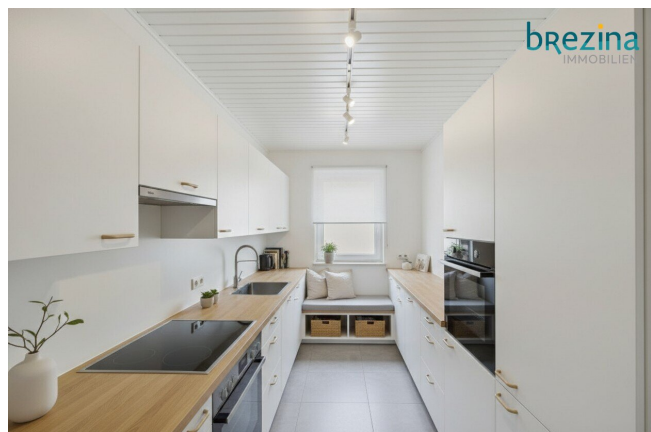
Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.  
Müllnergasse 15/Ecklokal  
1090 Wien

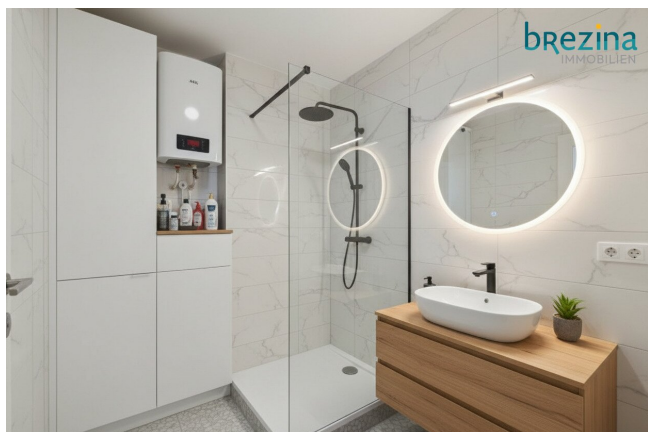




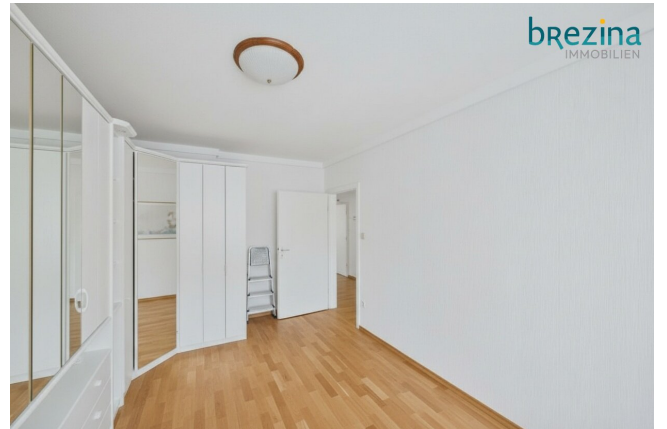


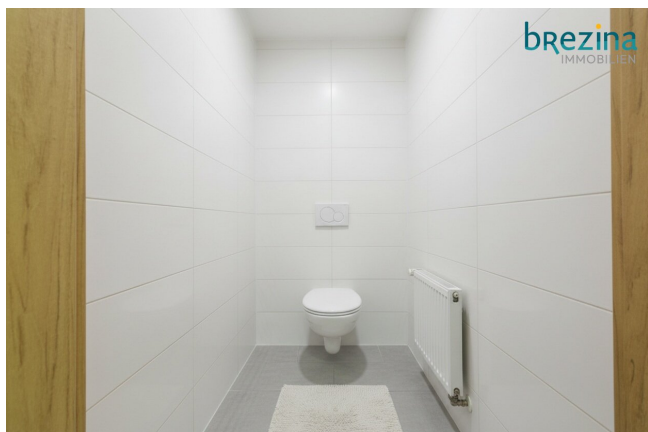






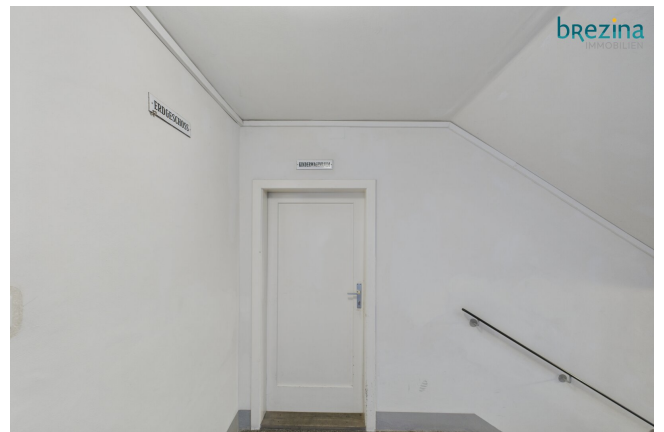








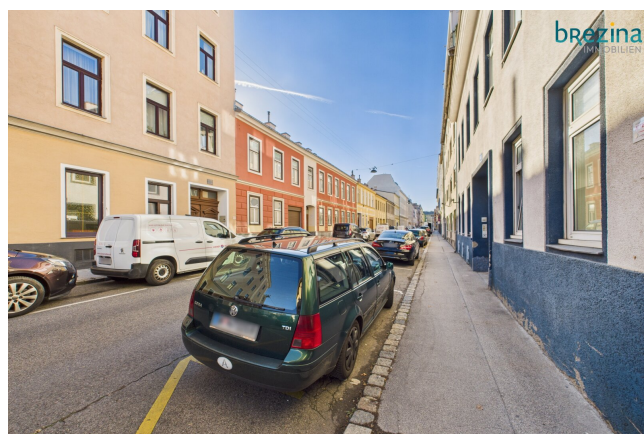






















## Objektbeschreibung

Diese **renovierungsbedürftige, helle Wohnung** überzeugt durch ihren **gut durchdachten Grundriss** und wird **voll möbliert verkauft**. Mit etwas handwerklichem Geschick und kreativen Ideen,

können Sie hier Ihren ganz individuellen Wohntraum verwirklichen. Diese Wohnung bietet eine hervorragende Basis für alle, die **eine helle Immobilie mit guter Raumaufteilung** suchen und Freude daran haben, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer mit praktischem Einbauschränk
- Duschbad mit Wasserboiler
- Separates WC
- Schlafzimmer mit großem Einbauschränk
- Möblierte Küche
- Großzügiges Wohnzimmer mit **verbauter Loggia**, die zusätzlichen Wohnraum bietet

### Ausstattung:

- Fliesen- und Teppichböden
- Elektroheizung und Nachtspeicherofen
- Wasserboiler zur Warmwasseraufbereitung
- Verbaute Loggia
- Eigenes Kellerabteil
- die Wohnung wird samt gesamter Möblierung verkauft

### Infrastruktur:

- Kindergarten ca. 700 Meter, Volksschule ca. 260 Meter, Gymnasium ca. 1,1 km,



- Allgemeinmediziner ca. 350 Meter, Klinik ca. 1.3 km,
- U 6 sowie Schnellbahn ca. 950 Meter, Straßenbahnlinie 62 ca. 190 Meter, Bus 59 A ca. 250 Meter, Bus 63 A in 350 Meter, Bus 62 A ca. 750 Meter, Markt für Lebensmittel und mir Lokalen ca. 700 Meter, Gasthäuser und Lokale in unmittelbarer Umgebung,
- Einkaufscenter ca. 1,3 km; Supermarkt ca. 550 Meter, Drogeriemarkt ca. 350 Meter, Bank ca. 500 Meter, Post ca. 500 Meter, Apotheke ca. 300 Meter,
- Park ca. 250 Meter, öffentliches Bad ca. 1,2 km,

#### **weitere Informationen:**

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Weitere Unterlagen wie zB. EA,Grundrisse, Wohnungseigentumsvertrag, Vorausschau etc. können separat angefragt werden.**
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **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 <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap