

## **Helle Loft-Wohnung in ruhiger, uneinsehbarer Innenhoflage**



**Objektnummer: 2533/6768**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	77,09 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 143,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	327.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	4.241,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,26 €
<b>USt.:</b>	15,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Goldschwend**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien



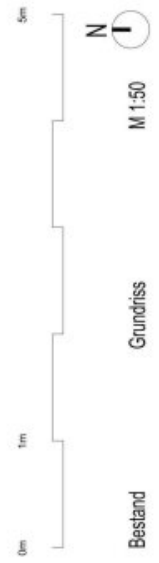
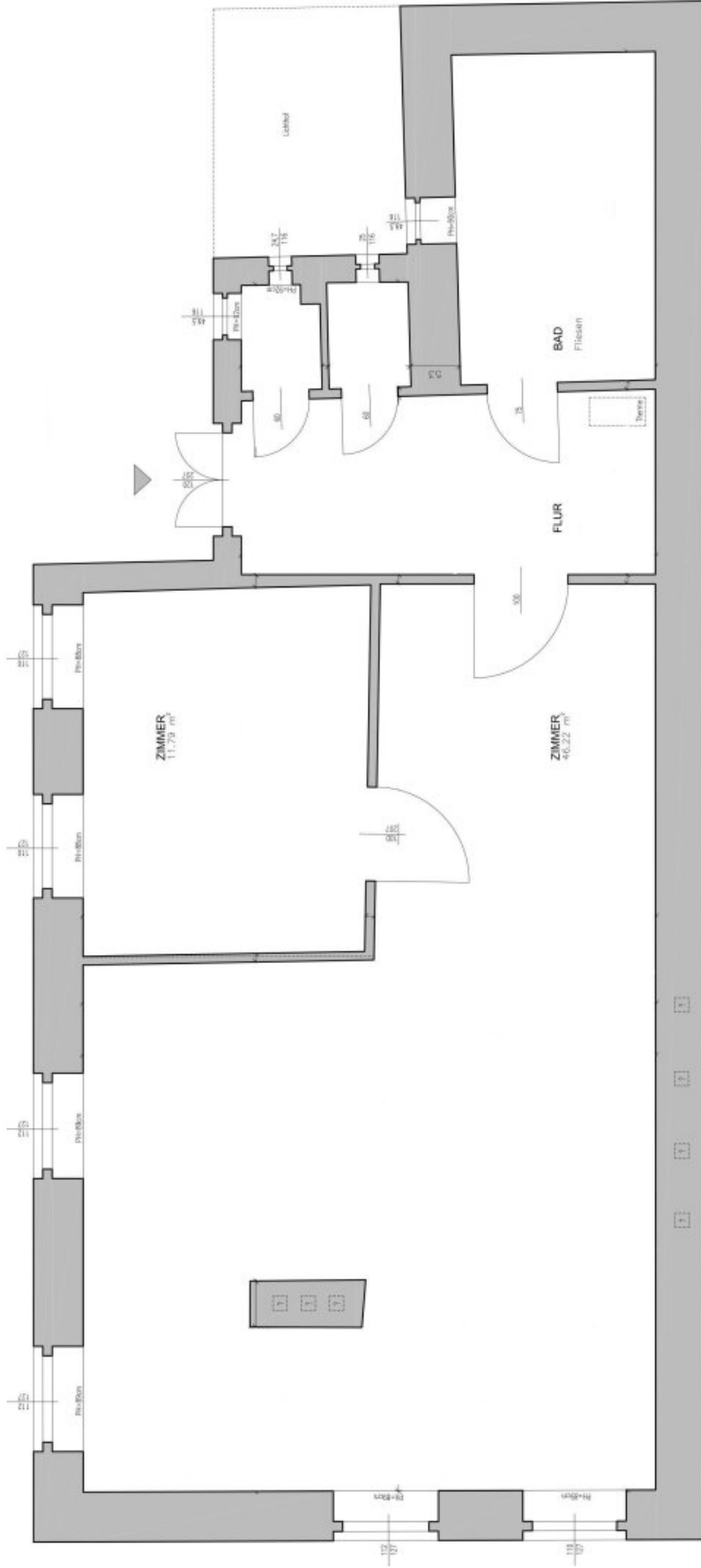












## Objektbeschreibung

Schöne loft-artige 2 Zimmer-Wohnung in Hütteldorf. Sie ist sehr hell, sehr ruhig, ohne direktes Gegenüber (Blick über die Dächer und in den Lainzer Tiergarten), frisch renoviert, Gartenmitbenutzung (kleiner Garten mit netter Sitzecke), und hat eine ausgezeichnete Lage (sehr gute Verkehrsanbindung zu ÖBB, Westbahn, U4, S45, S50, Straßenbahn 52, Busse, Autobahn/Westeinfahrt, Schulen, Geschäfte, Ärzte, Parks, Lainzer Tiergarten, alles in der Nähe)

**Weitere Vorteile:** Großes Bad mit King-Size-Badewanne, extra Dusche und Platz für eine Waschmaschine. Trockenraum für Wäsche im Haus (nur ein Halbstock tiefer), großer Küchenbereich mit viel Stauraum, zwei kleine Abstellräume in der Wohnung plus ein Kellerabteil, Fahrrad-Abstellplatz, angenehme und ruhige Nachbarschaft.

Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung ist sie speziell für Singles und Paare gut geeignet. Mit der exzellenten Infrastruktur ist sie etwa für Pendler aber auch als Seniorenwohnung passend (allerdings nicht komplett barrierefrei/für Rollstühle geeignet).

*Fordern Sie noch heute unser Detailexposé dieser Immobilie an, welches die genaue Adresse, alle Daten, und eine ausführliche Fotodokumentation enthält! Denken Sie bei Ihrer Anfrage bitte daran, Ihren vollen Namen und alle Kontaktdaten anzugeben, damit wir Sie als ernsthaften Interessenten qualifizieren können.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap