

## **Loggia-Familien-Wohnung nahe U6 und Brunnenmarkt**



Wohnzimmer mit Loggia-Ausgang

**Objektnummer: 1619/8096**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	82,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Grand (Team Hubert Koller)**

RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

H +43 699 1317 3366

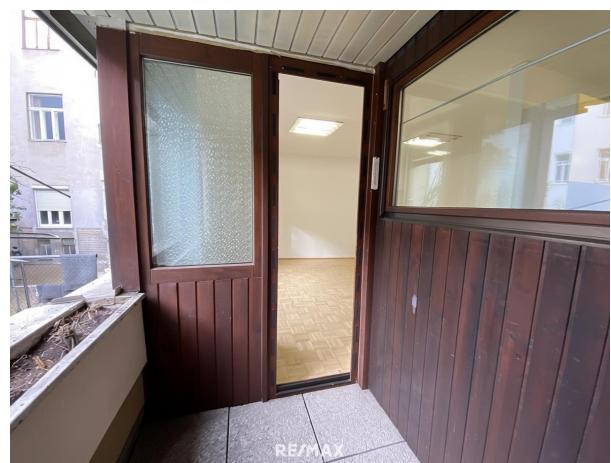
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



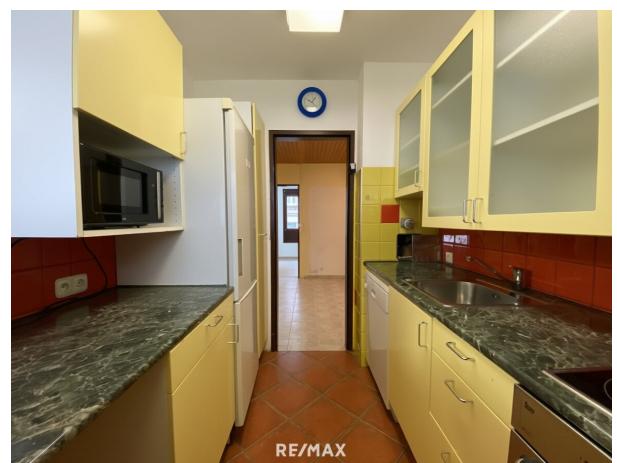
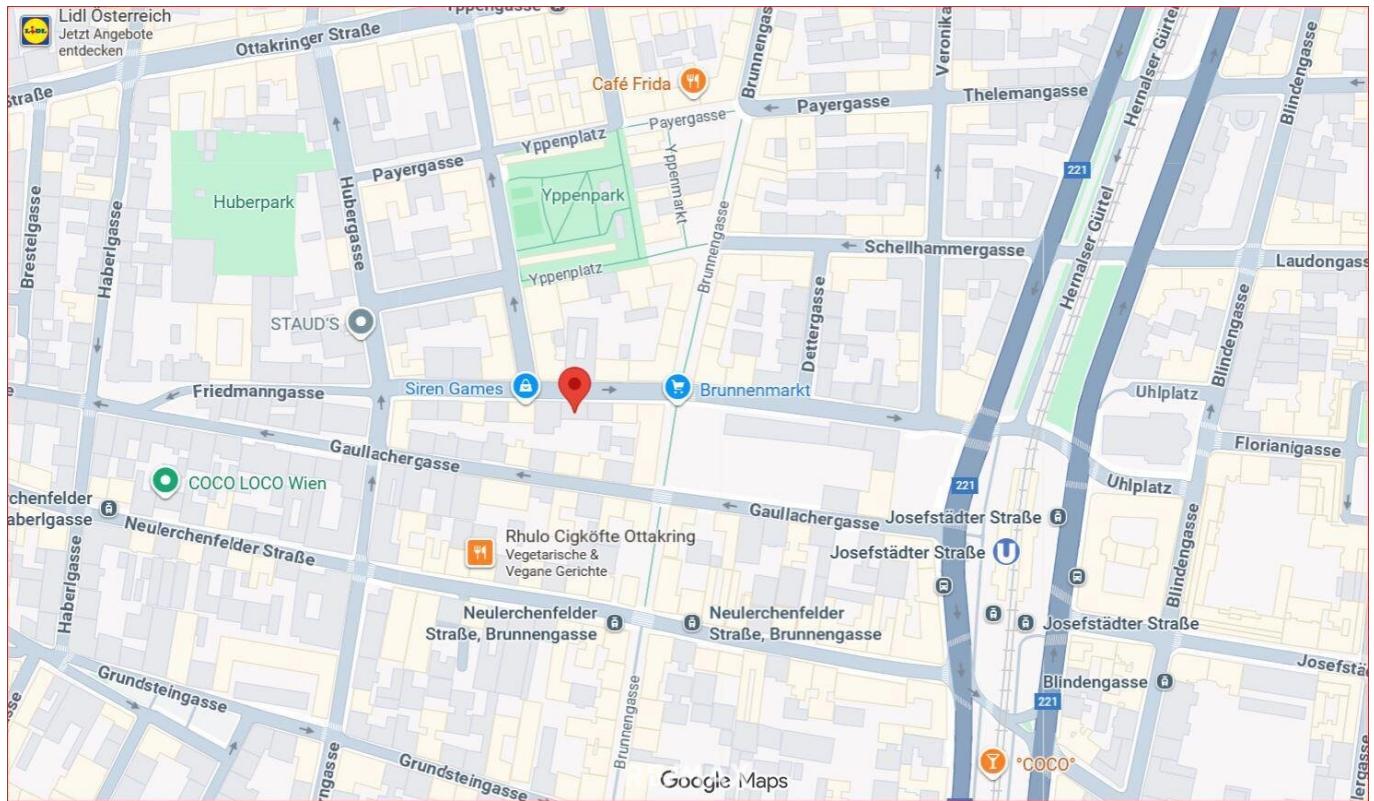
RE/MAX



RE/MAX

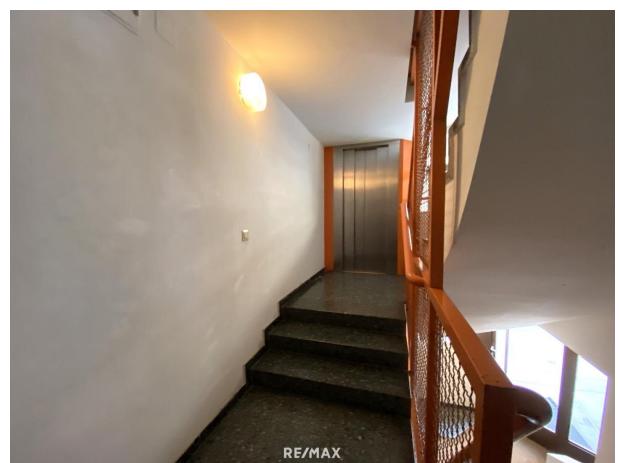
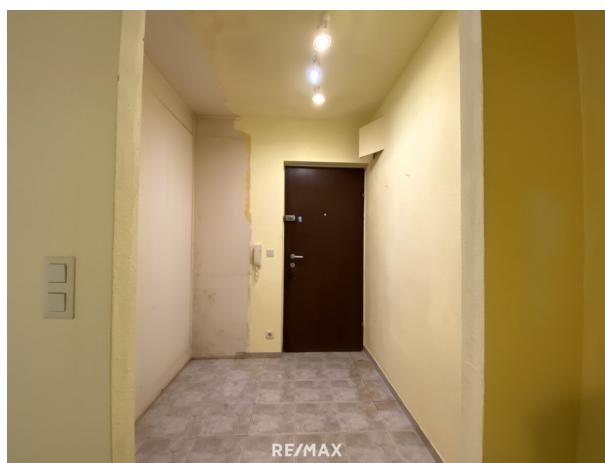


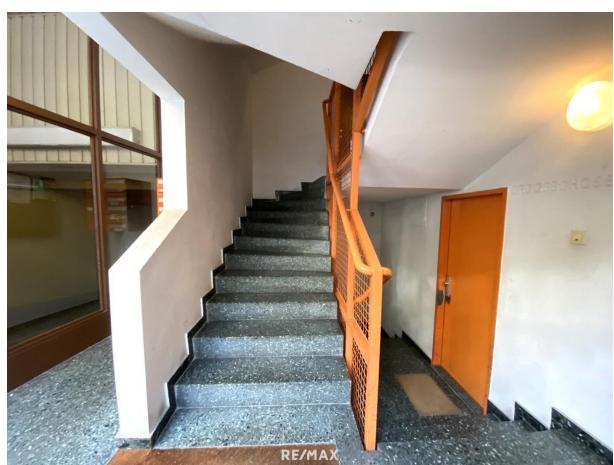
RE/MAX











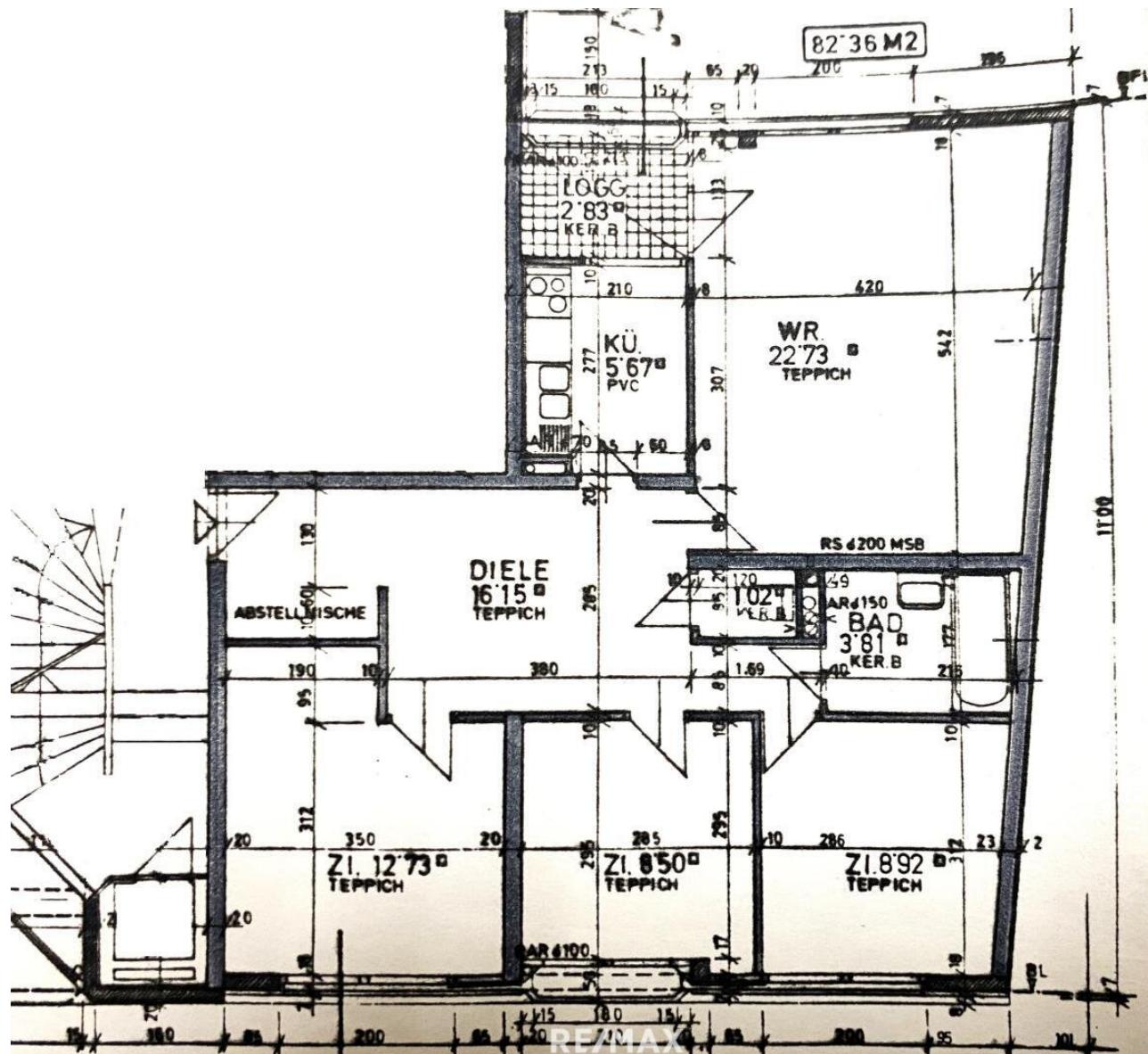




©grundrissprofi.de



©grundrisssprofi.de



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese Loggia-Wohnung im 1. Liftstock nahe Brunnenmarkt und U6 Josefstädter Straße

Aktuell verfügt die Wohnung über drei Zimmer, lt. Bauplan ist es eine Vier-Zimmer-Wohnung; ein Umbau ist daher recht einfach möglich.

Aus dem zentralen, ca. 16 m<sup>2</sup> großen Vorraum gelangen Sie in alle Räume:

- in das hofseitige ca. 23 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 3 m<sup>2</sup> große Loggia
- die separate Küche (ca. 6 m<sup>2</sup>) mit Durchreiche ins Wohnzimmer
- ein ca. 13 m<sup>2</sup> großes Zimmer
- ein ca. 18 m<sup>2</sup> großes Zimmer (welches in zwei kleiner Zimmer getrennt werden könnte)
- das ca. 4 m<sup>2</sup> große Bad mit Badewanne
- das separate WC

Die Wohnung verfügt auch über ein Kellerabteil.

## Highlights

alle Räume zentral begehbar

dzt. drei Zimmer - Umbau auf vier Zimmer gut möglich

hofseitige Loggia

hofseitiges Wohnzimmer mit Loggia-Zugang

separate Küche mit Fenster und mit Durchreiche ins Wohnzimmer

sanierungsbedürftig - tolle Möglichkeit zur Realisierung eigener Gestaltungsideen

U6 Josefstädter Straße sowie Straßenbahnenlinien 2 (Richtung Innenstadt) und 12 quasi vor der Haustüre

Brunnermarkt vor der Haustüre

gute Infrastruktur durch die nahegelegene Ottakringer Straße und Neulerchenfelder Straße

gute Anbindung ans Radverkehrsnetz

## Monatsvorschreibung

Betriebskosten EUR 193,38

Lift EUR 19,11

Reparaturfonds EUR 72,73

Heizung EUR 193,19

Benützungsentgelt Box4 EUR 34,88

Gesamtvorschreibung EUR 513,29

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap