

**WOHNTRAUM MIT VIEL POTENZIAL - WUNDERSCHÖNE  
4-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON UND 2 PARKPLÄTZEN  
- IN BESTLAGE DES 19. BEZIRKS**



**Objektnummer: 960/65280**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,43
<b>Kaufpreis:</b>	500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,26 €
<b>Heizkosten:</b>	65,00 €
<b>USt.:</b>	35,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

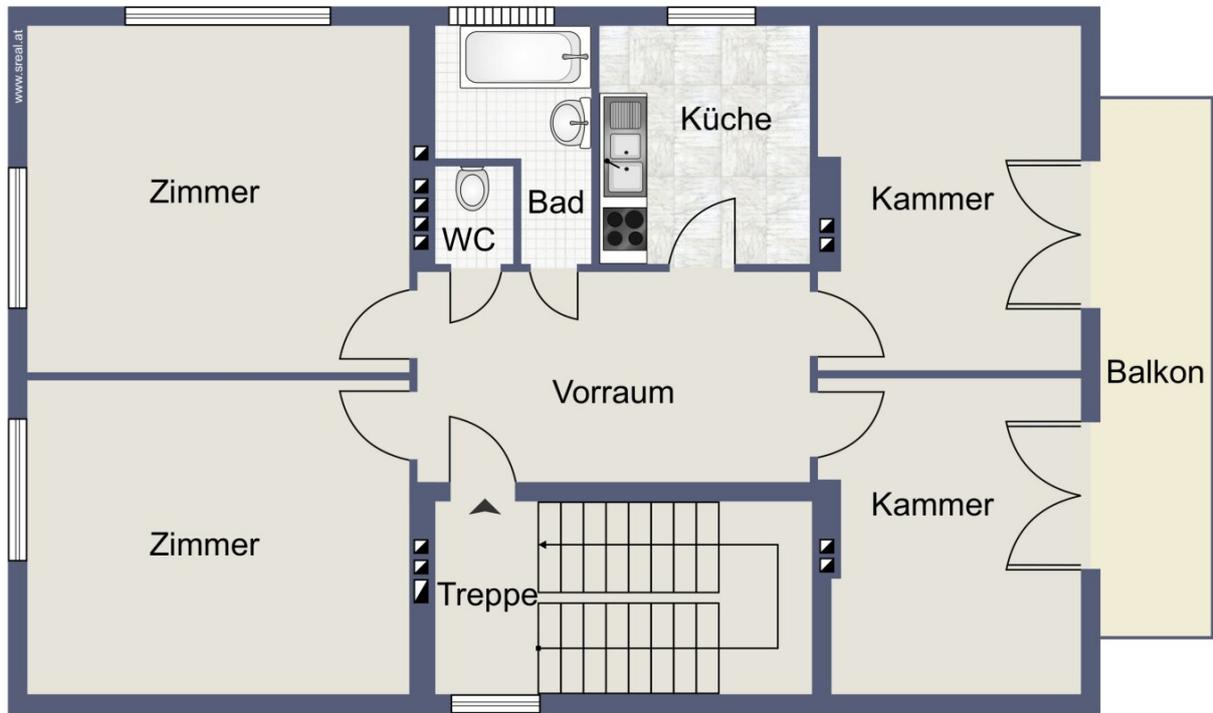




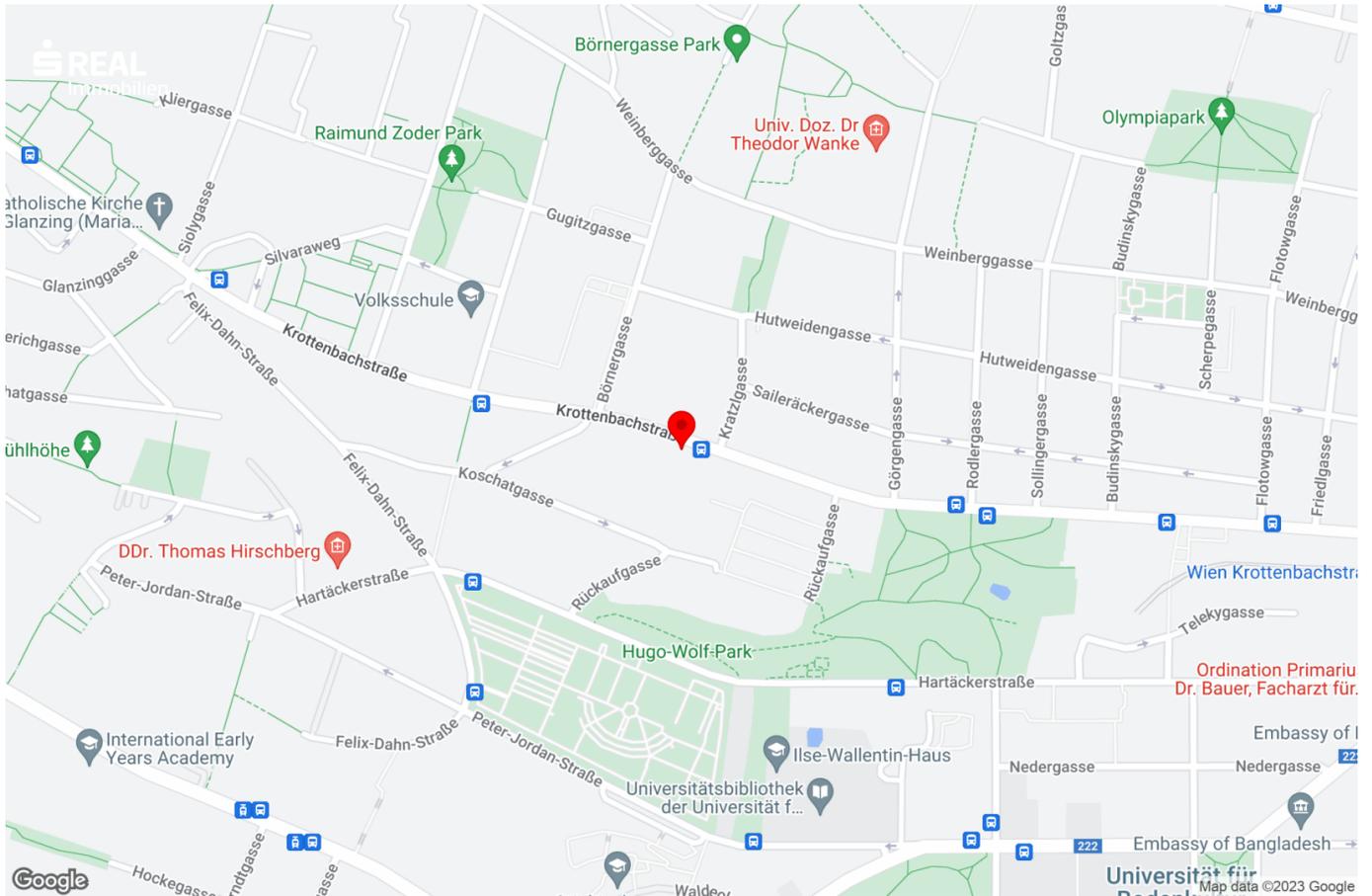








Skizze



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sonnige und helle 4 Zimmerwohnung im 1. Stock ohne Lift.

Die Wohnung ist besonders hell und mit ihren ca. 98 m<sup>2</sup> bestens aufgeteilt und bietet ausreichend Platz. Alle Räume sind vom großzügigen Vorraum aus zentral begehbar.

Die Fenster wurden im Zuge der Sanierung 2018 erneuert und sind mit integrierten Rollläden ausgestattet.

Sehr einladend ist der ca. 7 m<sup>2</sup> große Südseitige Balkon, der zum begrünten Innenhof ausgerichtet ist.

Die Bushaltestation 35A liegt direkt vor ihrer Haustüre und Sie erreichen die U-Bahn Station Nußdorferstraße in ca. 12 min.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Schulen, Kindergärten sowie Bahnhöfe und U-Bahn Stationen sind alle einen Sprung entfernt und zu Fuß oder mit dem Auto leicht erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 8811 4529 oder per E-Mail unter [mario.reinsperger@sreal.at](mailto:mario.reinsperger@sreal.at).

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2906193?accessKey=6403>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap