

**HEUREKA: ABSOLUTER PREISHIT,  
DREIZIMMERWOHNUNG IN RUHELAGE!**



**Objektnummer: 1455**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	218,34 €
<b>USt.:</b>	21,83 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Michael Moser

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

T +43 1 877 2222  
H +43 699 1515 2424  
F +43 1 877 2222 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

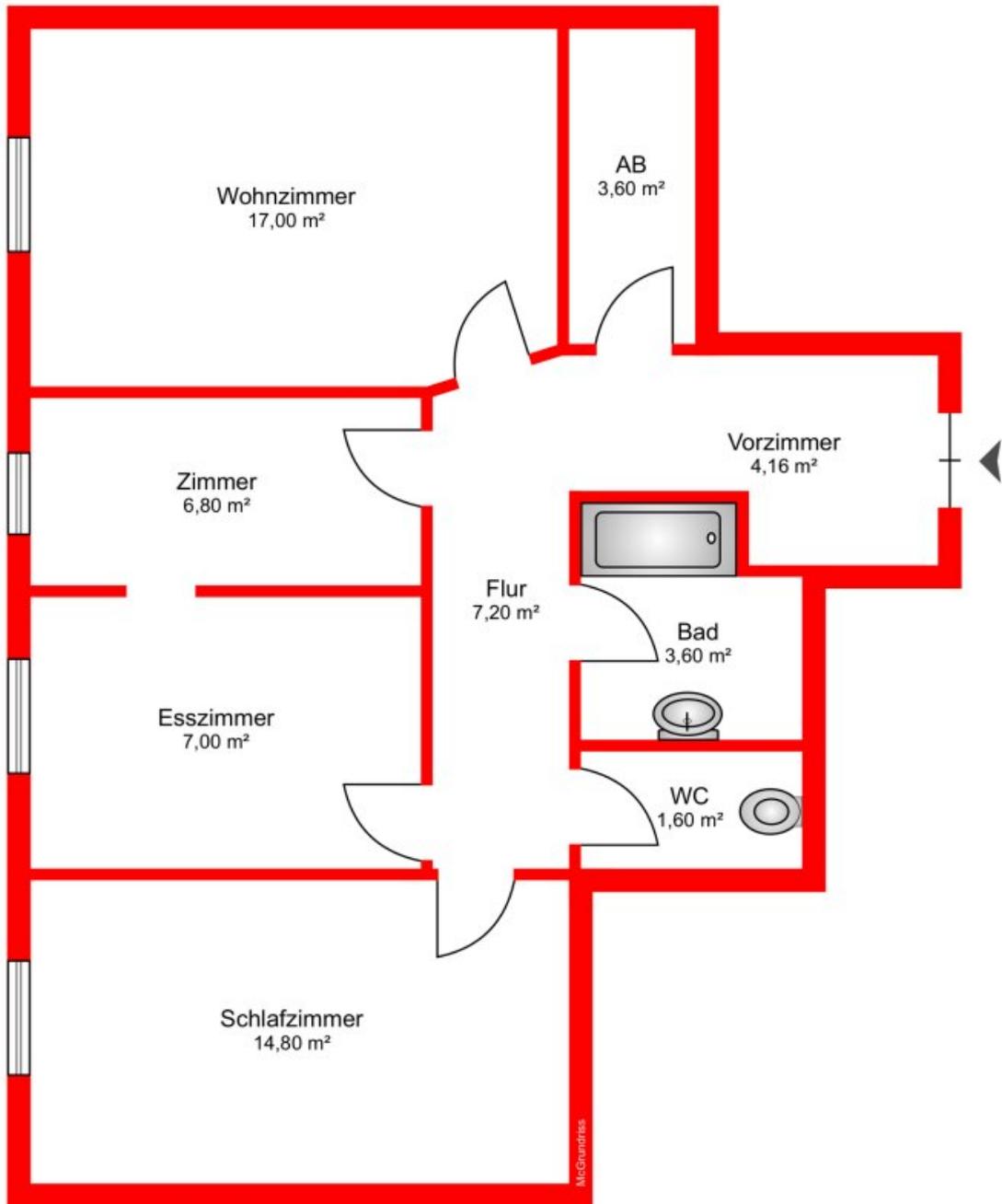












## Objektbeschreibung

Die im ersten Stock liegende Dreizimmerwohnung besticht durch ihre tolle Aufteilung. Somit kann die Wohnung von einem Paar bis hin zu einer WG genutzt werden. Die zentral begehbaren Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, die restlichen Räume mit Laminat bzw. die Nassräume mit Fliesenböden.

Beheizt wird die Wohnung mit einer brandneuen Gasetagentherme - ein neuer Waschtrockner ist ebenfalls inkludiert.

Ruhig und grün ist der Blick in den Hof welcher, sich zwischen Haus 1 und 2 erstreckt.

Mit geringem finanziellen Aufwand, aber etwas Geschick und Phantasie lässt sich diese Wohnung in eine attraktive Stadtwohnung mit viel Flair verwandeln.

Ein Abstellraum bzw. ein Lagerraum vervollständigen das tolle Gesamtpaket.

### INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter +43 699 15152424 oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).
3. Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

### POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im **13. Bezirk** spezialisiert. Wir vermitteln selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten **Großraum Wien!**

Wenn Sie bei der Vermarktung Ihres Objekts an einen **kompetenten, seriösen, marktorientierten** und vor allem, durch **starke Spezialisierung** auf unser Expertengebiet, **erfolgreichen Experten** an Ihrer Seite denken, steht Ihnen unser Unternehmen mit beinahe 30-jähriger Erfahrung und den aktuellsten Vermarktungsmethoden gerne zur Verfügung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap