

# "DIE GLORREICHEN FÜNF + FRIENDS - UNSERE KLEINE FEINE"



EINRICHTUNGSBEISPIEL

**Objektnummer: 1393**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	40,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,57 €
<b>USt.:</b>	12,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

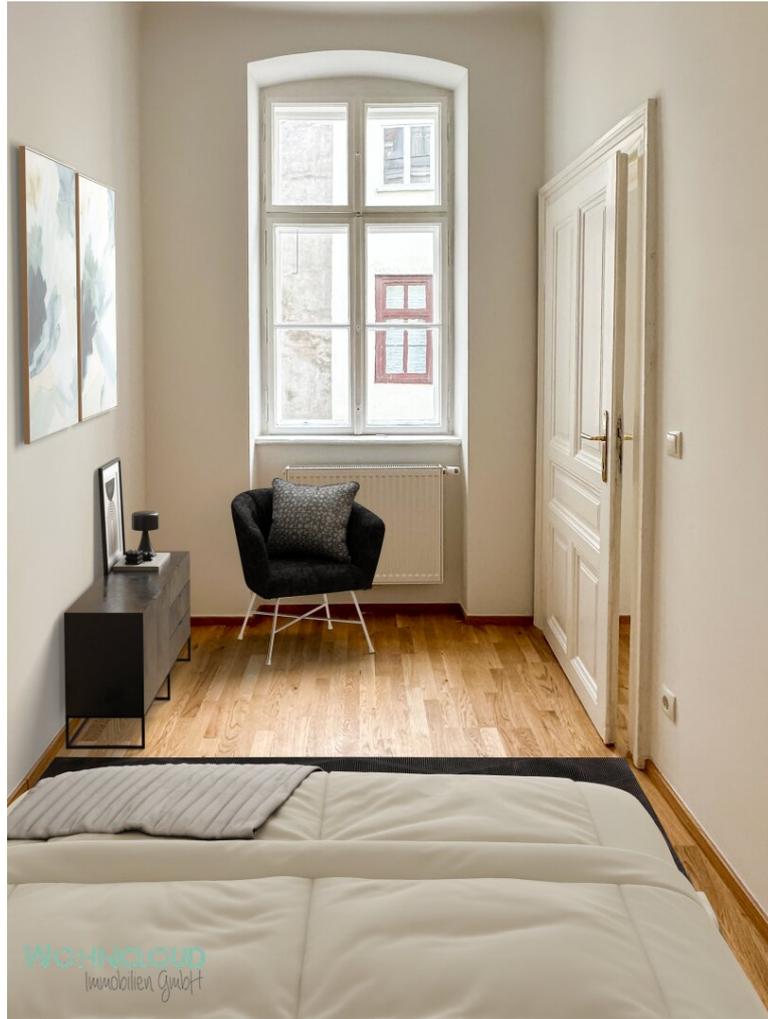
## Ihr Ansprechpartner



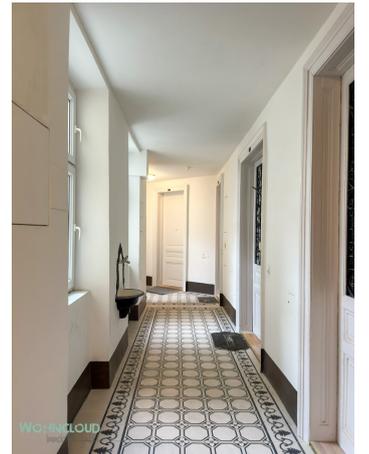
**Julia Götz-Schmerschneider**

WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien



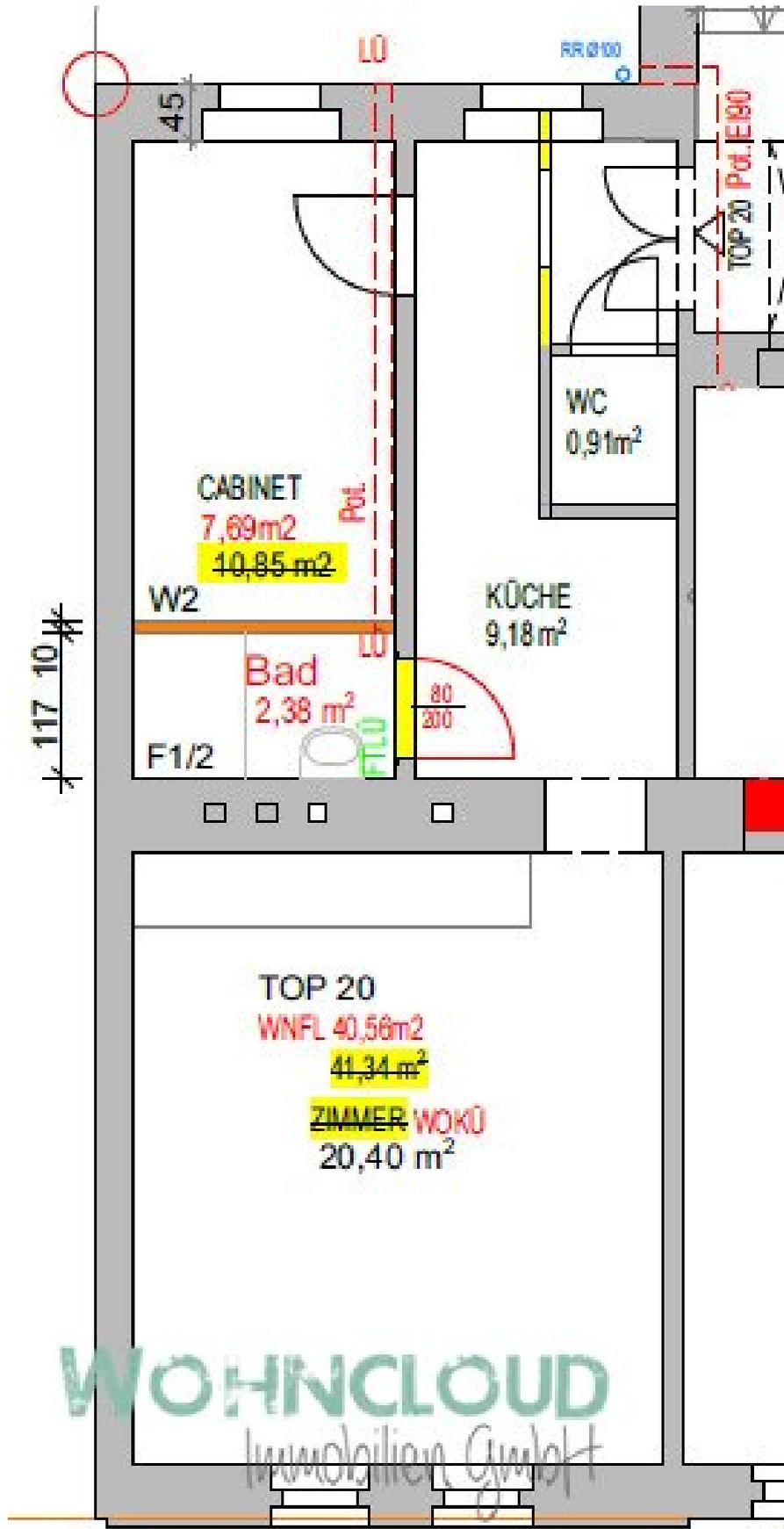












## Objektbeschreibung

DIE GLORREICHEN FÜNF + FRIENDS - Das sind verschiedene, wundervolle und charmante Wohnungen, zwischen 38 m<sup>2</sup> und ca 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche, teilweise mit Terrassen, in Bestlage des 15. Bezirks - an der Grenze zum 14. Bezirk. Perfekte Infrastruktur und beste Verkehrsanbindung (U3, 10, 49, 60, S45) in nur wenigen Minuten zu Fuss zu erreichen. Viele Geschäfte, gute Restaurants, der Meiselmarkt, alles ums Eck.

Sie befinden sich in einem äußerst schönen, renovierten Haus der Jahrhundertwende, im 1., 2., und 3. Liftstock sowie im vor einigen Jahren ausgebauten Dachgeschoss. Die Wohnungen sind teilweise komplett saniert und teilweise renoviert und jede einzelne ist ein wahres Schmuckstück.

Zwei tolle Investments stehen auch noch zur Verfügung mit über 5% Rendite!

**Nun stellt sich eigentlich nur noch die Frage:** Welche der GLORREICHEN + FRIENDS ist für Sie die RICHTIGE?

### TOP 20 - UNSERE KLEINE FEINE!

WOHNCLOUD... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND...

#### **Beschreibung:**

Schauen Sie sich um, wir haben für Sie einen 360 Grad Rundgang erstellt: [360 GRAD RUNDGANG](#)

Unsere "Kleine Feine" befindet sich im 2. Liftstock. Eine raffiniert geschnittene Wohnung, die alles hat und noch mehr kann auf 46,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Sie kommen hinein und fühlen ES!

#### **Es geht ja meist immer so:**

Hineinkommen, schauen. Einmal durchgehen und wieder von vorne, aber jetzt langsam. Sie nehmen jetzt alles auf, weil Sie es wollen. Gedanklich messen Sie schon alles ab und finden: DAS PASST! PREIS - GRÖSSE - LAGE - HAUS - LIFT, EINFACH ALLES.

60 Sekunden sind vergangen und Sie haben sich gerade entschieden!

**WILLKOMMEN ZUHAUSE.**

Schöne, klassische Eingangstüre, heller Vorraum, hohe Räume. Gleich links die großzügige

Toilette und gerade durch das Kabinett, groß genug um gut zu schlafen. IN HOFLAGE, also sehr erholsam :-)

Der Weg links geht weiter am Bad vorbei, in den Wohnbereich mit Küchenzeile und über 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wenn Sie möchten, schauen Sie von oben herab (nicht despektierlich gemeint) auf die Hütteldorferstrasse. Beobachten Sie das abwechslungsreiche Treiben unter Ihnen und fühlen sich geborgen.

**Wohncloud Fazit:**

Eine schöne, kleine, helle Wohnung, in toll saniertem Altbau mit großzügigem Lift in urbaner Lage: **ES PASST!**

Ihr Wohncloud Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

Wir freuen uns auf SIE!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wohncloud-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wohncloud-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**WIR FREUEN UNS WENN SIE EINEN BLICK AUF UNSERE HOMEPAGE WERFEN :-)**

[WOHN-CLOUD HOMEPAGE](#)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap