Ebenerdige Stadt-Wohnung oder Büro zum Wohlfühlen mit exzellenter Anbindung

Eingang Haus

Objektnummer: 10279

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,40 m²
Nutzfläche:	81,40 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 132,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	349.900,00 €
Betriebskosten:	175,01 €
Sonstige Kosten:	86,28 €

Provisionsangabe:

12.596,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Otto Jahn

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.
Müllnergasse 15/Ecklokal
1090 Wien

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina

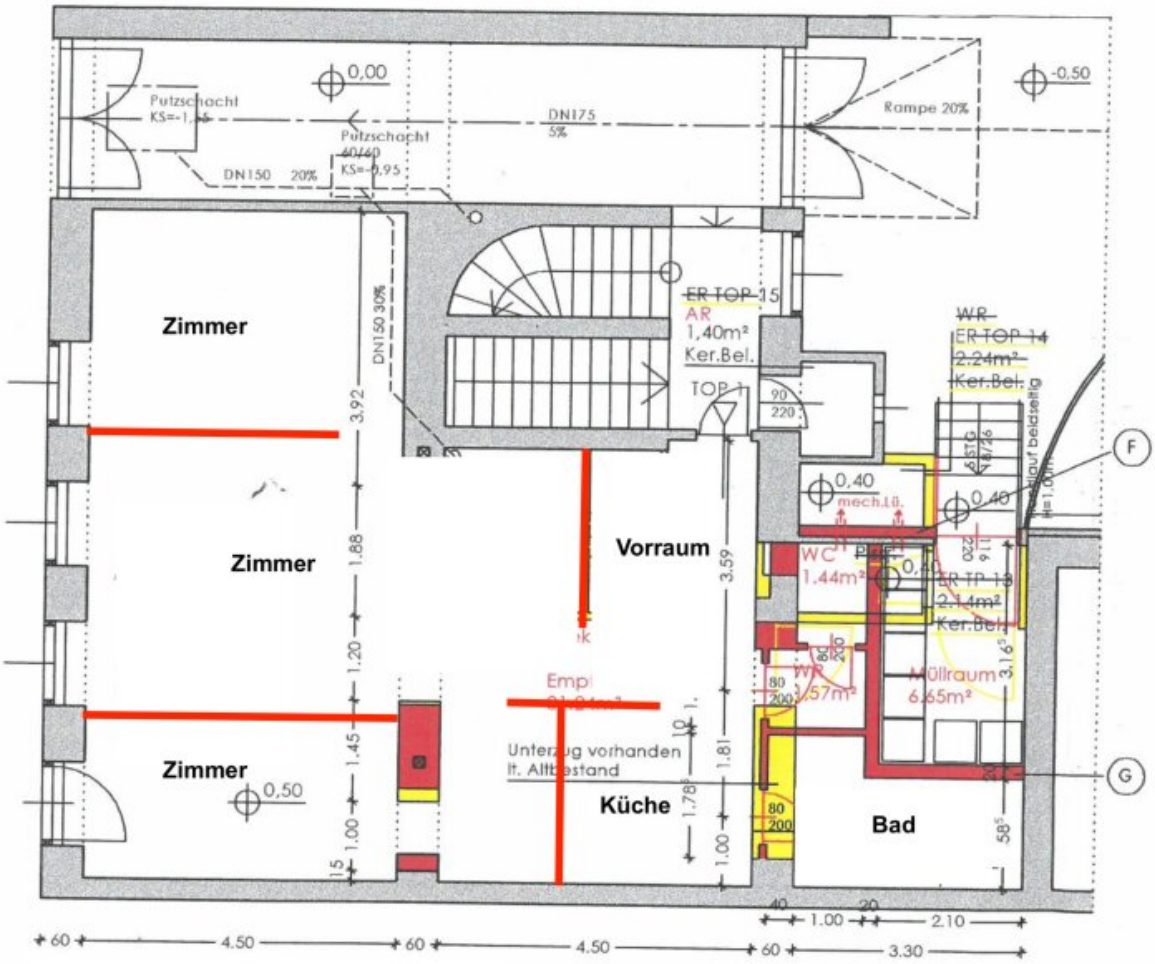
brezina

brezina
6

brezina

brezina
IMMOBILIEN

PLANSKIZZE



Objektbeschreibung

Bitte senden Sie Ihre Anfrage direkt von der jeweiligen Plattform, auf der Sie sich soeben befinden und beachten Sie danach unsere automatisiert versandte Rückmail an Sie! Please send your request directly from the respective platform you are currently on and then note our automated return email sent to you!

Diese **geräumige und sanierte** Einheit im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen bzw. Arbeiten benötigen. Mit **3 Zimmern** und einer ausgezeichneten Lage ist diese Immobilie perfekt für Singles, Paare, kleine Familien oder ideal auch als Räumlichkeiten für Büro (Bürowidmung).

Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 81 m². Sie betreten die Räumlichkeiten über einen **großzügigen Eingangsbereich.** Von hier aus gelangen Sie in insgesamt drei Zimmer. Dank der **großen Fensterfronten** sind die Räume **lichtdurchflutet** und vermitteln eine angenehme Wohn- bzw. Arbeitsatmosphäre.

Die Fussbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen an denen Sie zudem nach einem langen Tag im geräumigen Badezimmer in der vorhandenen **Badewanne** entspannen können. Die geräumigen Zimmer, bieten ausreichend Möglichkeiten, um Arbeitsplätze für Sie oder Spielmöglichkeiten für Ihre Kinder zu schaffen.

Profitieren Sie zudem von der ausgezeichneten Anbindung, mit der Sie die Innenstadt von Wien mit den öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos erreichen. Die Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt, die U-Bahn und Straßenbahn sind ebenfalls in der Nähe. Sie haben also die Wahl, wie Sie am besten in die Stadt gelangen möchten.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, eine Klinik, Schulen und Kindergärten. Für größere Einkäufe stehen Ihnen außerdem Supermärkte in der Nähe zur Verfügung. Auch für Feinschmecker gibt es zahlreiche Restaurants und Cafés in der Umgebung.

Zudem wird die neue U-Bahn Station U5 in nur 5-8 Gehminuten erreichbar sein!

Die Immobilie gliedert sich aktuell wie folgt:

- Vorraum
- Küche - unmöbliert
- Wohnzimmer
- Geräumiges Bad mit Badewanne
- Separate Toilette
- 2 zentral begehbare Räume

Ausstattung:

- Fliesen
- Laminat
- Fussbodenheizung - Therme
- Badewanne
- Raumhöhe bis ca. 2,74 m
- Kellerabteil vorhanden
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Gegensprechanlage vorhanden

Die unmittelbare Umgebung:

- Phoenix Bowling Park Hernals: ca. 16 Gehminuten
- Kulisse Wien: ca. 2 Gehminuten
- Theater Wiener Metropol: ca. 10 Gehminuten
- Lidlpark: ca. 13 Gehminuten
- Fleischerei: ca. 1 Gehminute
- Kongreßbad: ca. 20 Gehminuten
- Fitnessstudio: ca. 10 Gehminuten
- Restaurants: 5 - 10 Gehminuten
- Nah & Frisch: ca. 5 Gehminuten
- BILLA: ca. 11 Gehminuten
- Kismet Supermarkt und Bäckerei: ca. 6 Gehminuten
- Apotheken: ca. 4 - 5 Gehminuten
- Ärzte: ca. 7 - 15 Gehminuten
- Labor Hernals: ca. 1 Gehminuten
- Volksschulen: ca. 8 - 20 Gehminuten
- Zentrum inklusiver Schulen: ca. 12 Gehminuten
- Mittelschulen: 12 - 20 Gehminuten
- Gymnasien: 5 - 20 Gehminuten

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnhaltestelle 2 Rosensteiggasse: ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 9 Rosensteiggasse: ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 42 Rosensteiggasse: ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 43 Rosensteiggasse: ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 33 Johann Nepomuk Platz: ca. 8 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle 44 Johann Nepomuk Platz: ca. 8 Gehminuten
- Bushaltestelle N43 Rosensteiggasse: ca. 3 Gehminuten
- Bushaltestelle 10A Albrechtskreithgasse: ca. 9 Gehminuten
- Bushaltestelle 42A Wattgasse: ca. 11 Gehminuten

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Weitere Unterlagen wie zB. EA,Grundrisse, Wohnungseigentumsvertrag, Vorausschau etc. können separat angefragt werden.**
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap