

## **Tolles Anlageobjekt in bester Lage in 1130 Wien**



**Objektnummer: 960/68049**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	307,89 €
<b>USt.:</b>	40,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



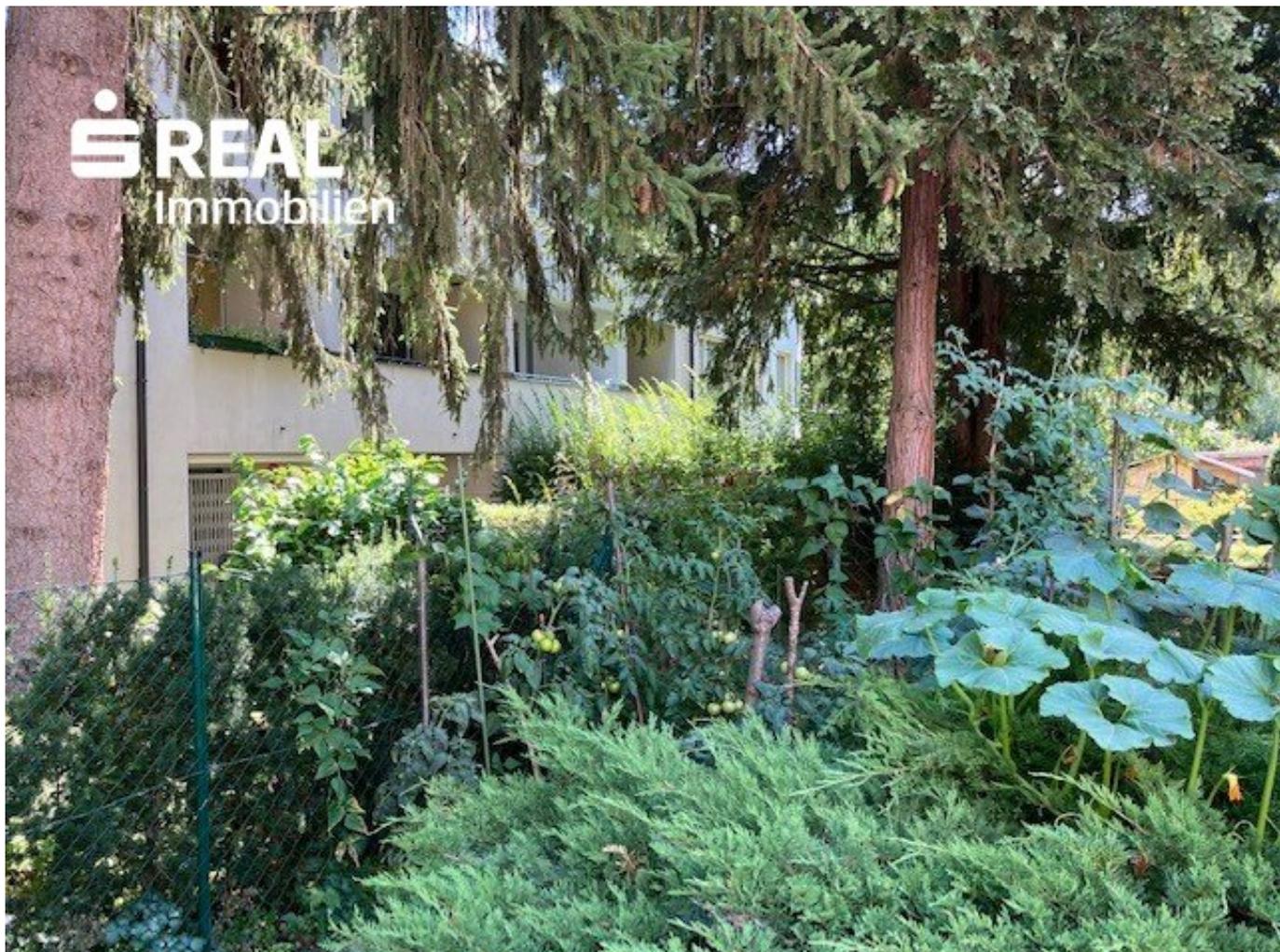
### **Dr. Christine Klingler**

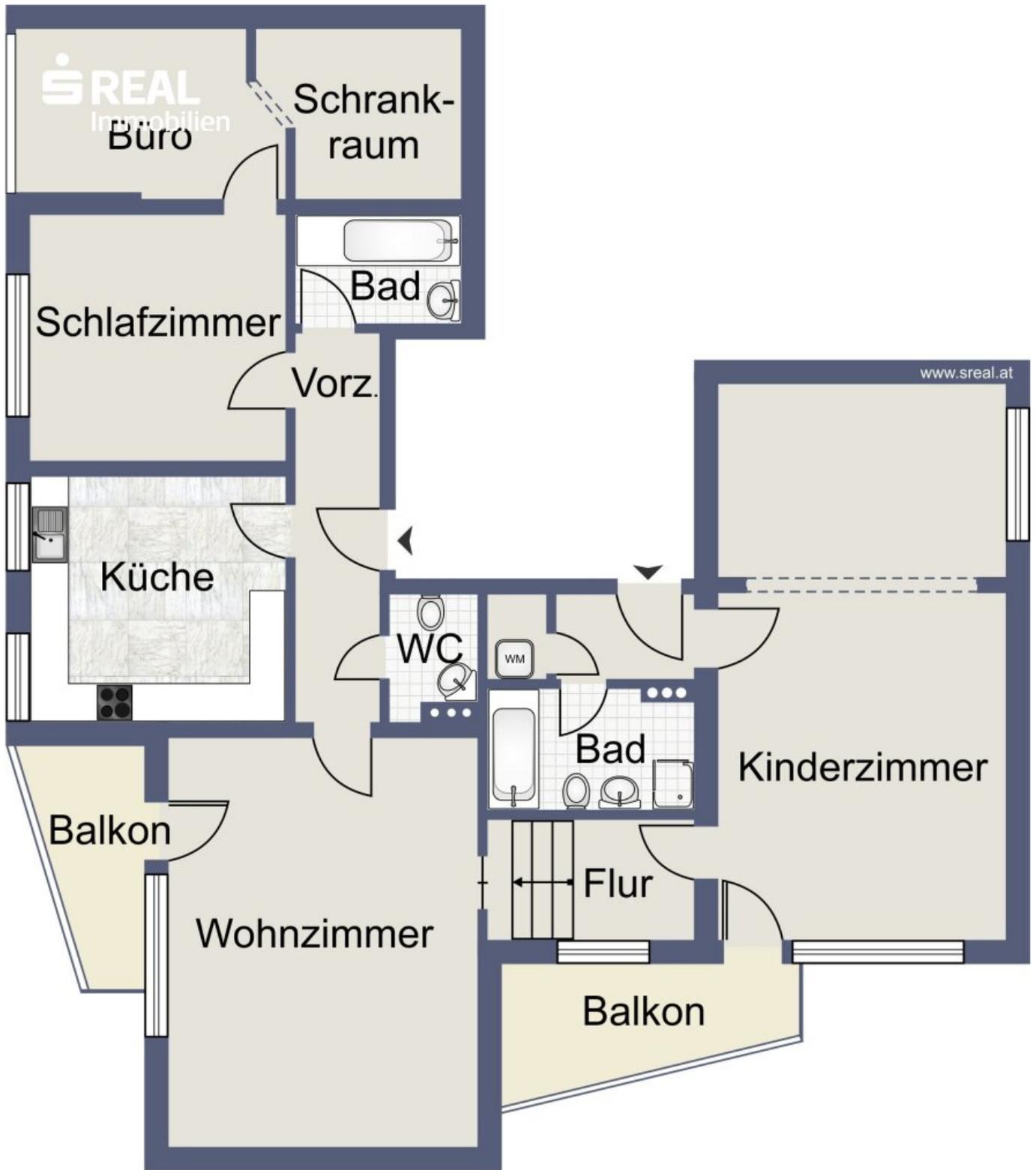
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219  
H +43 664 8183538

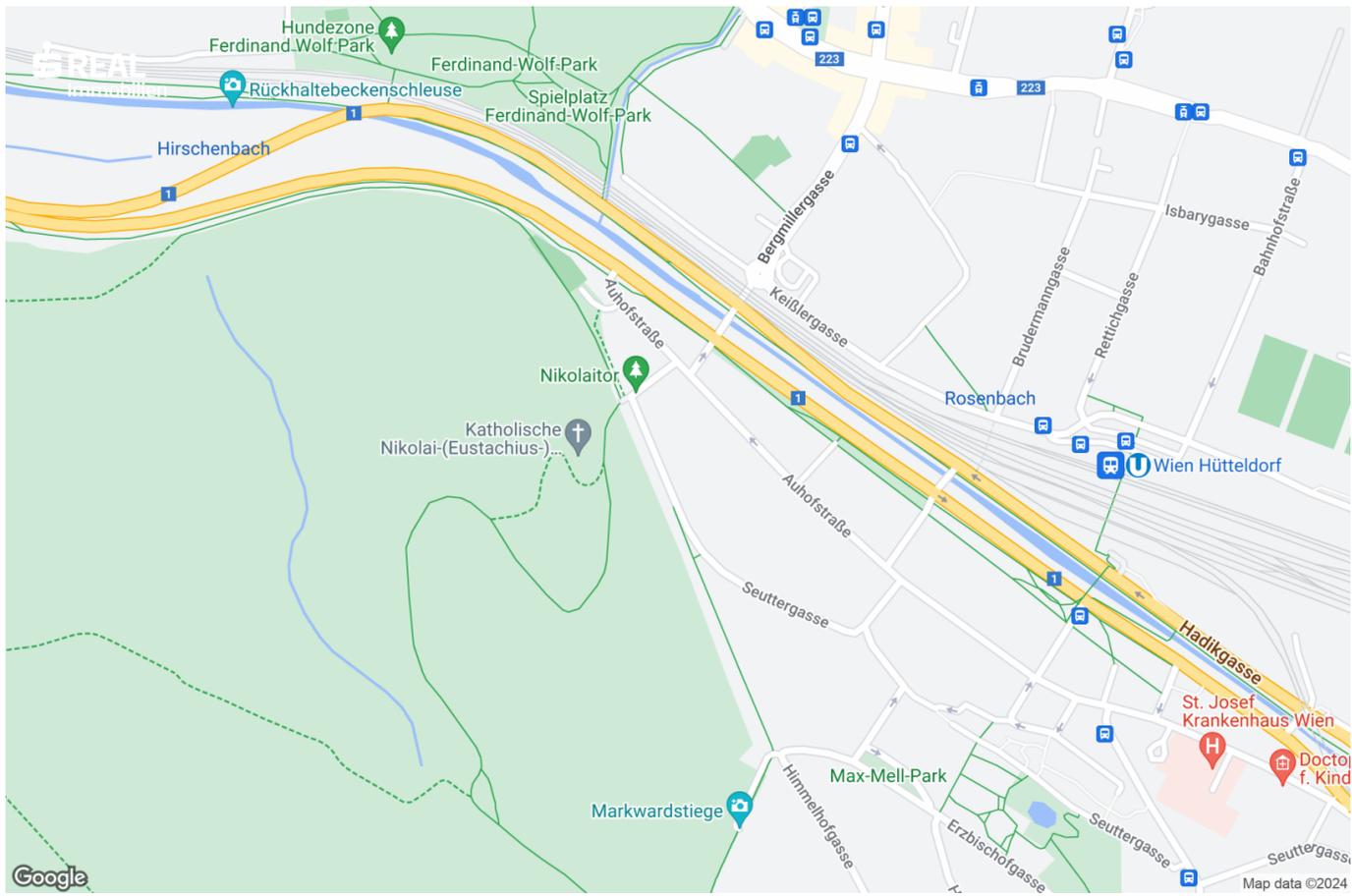


 **REAL**  
Immobilien





Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Diese hervorragend geschnittene, sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung liegt in einer luxuriösen Gegend in Ober St Veit, im 13. Wiener Gemeindebezirk. Mit einer Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup> und 2 Balkonen mit Grünblick, bietet sie großzügigen Raum zum Leben. Zwei Wohnungen wurden hier ursprünglich zusammengelegt, um einer Familie den optimalen Raum zum Leben zur Verfügung zu stellen. Die Wohnungen können jederzeit wieder getrennt werden. Durch die 2 Eingänge ist sie vielseitig nutzbar.

Die öffentliche Anbindung ist exzellent, mit der Buslinie 53A sind Sie ganz schnell bei U- und S- Bahnhof Hütteldorf und von dort in 17 Minuten im 1. Bezirk.

Die effiziente Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung.

Das Wohnhaus, etwa 1965 erbaut, bietet solide Wohnqualität und besticht vor allem durch seine Grünlage.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist **unbefristet vermietet**. Der Nettomietzins beträgt derzeit € 600,-.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap