



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 43181

erstellt am : 22.02.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 450000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Danka Müllner

Tel: +43 699 116 103 46

d.muellner@3fach.at

Wohnfläche: 108m<sup>2</sup>

### ca. 108m<sup>2</sup> Wohnung im 13. Bezirk, Wien mit allgemeinen großen Garten



Wohnung im 13. Bezirk, Wien

Lage: Die angebotene Wohnung befindet sich im 13. Bezirk von Wien, in der Nähe der Wolkerspergenstraße und der Hermesstraße. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zum Lainzer Tiergarten, dem Hörndlwald, der Klinik Hietzing und dem ORF Zentrum Königberg aus.

Beschreibung: Es handelt sich um zwei zusammengelegte Wohnungen, die bei Bedarf auch wieder getrennt werden können. Jede Einheit verfügt über alle erforderlichen Räume, einschließlich WC, Bad, Küche, 2 Zimmer und Vorzimmer. Eine Einheit ist straßenseitig orientiert, während die andere gartenseitig ausgerichtet ist.

Ausstattung:

- ? Kellerabteil vorhanden
- ? Allgemeine Räume wie Abstellraum und Waschküche stehen zur Verfügung
- ? 2. Stock ohne Lift
- ? Gartenbereich und hauseigene gemeinschaftliche Grünanlage
- ? Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar
- ? Öffentlicher Verkehr: Linien 24 und 50
- ? Gas- und Stromanschlüsse sind vorhanden

Hinweis: Die Wohnung bedarf einer Adaptierung - Sanierung., aber ist auch sofort bewohnbar.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte unter [Kontaktdaten einfügen].

Energieausweis: HWB sk= 44,8 kWhpm<sup>2</sup> p.a. (B) und f GEE = 0,94 (B)

Gültig bis: 20.12.2031

Monatliche Kosten:

Rücklage	56,34
BK	113,72
Verwaltung	34,09

Ust. 14,78

Gesamt p.M. 218,93 (pro Einheit)

Verhandlungsbasis: 450.000,-

Die Wohnungen sind gleich groß, daher auch idente Vorschreibung.

Gesamtfläche ca. 108 m<sup>2</sup> (2x 54m<sup>2</sup>)

Baujahr 1955

Gerne senden wir Ihnen die genaue Adresse per Mail zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN. Wir danken für Ihr Verständnis -

Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht für Werbezwecke verwendet oder an Dritte weitergegeben.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per E-Mail Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen jederzeit Frau Müllner persönlich unter der Telefonnummer 0699 116 10 346 und per E-Mail unter [d.muellner@3fach.at](mailto:d.muellner@3fach.at) zu Ihrer Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;2.500m Höhere  
Schule &lt;4.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;3.500m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;500m U-Bahn &lt;2.500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss  
&lt;3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 108m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 44.8m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.94m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 450000€

Nebenkosten: 227.44€

## Kontaktinformationen

Vorname: Danka

Nachname: Müllner

Tel.: +43 699 116 103 46

E-Mail: d.muellner@3fach.at