

**LICHTDURCHFLUTETE 2-ZIMMER WOHNUNG MIT  
BALKON | 22. Bezirk**



**Objektnummer: 6352/1604**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 66,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,34                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 320.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 141,93 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 14,19 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 660 7090678  
H +4367761616848







## Objektbeschreibung

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer Online-Besichtigung:

[ONLINE BESICHTIGUNG](#)

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie die **im Inserat angeführte Telefonnummer**.

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung umfasst rund 66m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einem 2015 thermisch sanierten Wohnhaus im 22. Wiener Gemeindebezirk. Vor allem überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss, die gute öffentliche Verkehrsanbindung, sowie der guten Lage innerhalb des Bezirks samt all seiner Infrastruktur.

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie in einen charmanten Eingangsbereich, über den die Küche, sowie das Badezimmer und das WC betreten werden können. Über die Küche gelangen Sie in ein geräumiges Wohnzimmer und ein ebenso großzügiges Schlafzimmer. Die Küche verfügt über hochwertige Einbaugeräte, das Badezimmer bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne, ebenso wie zwei Abstellnischen. Außerdem verfügt die Wohnung in allen Wohnräumen über Fenster, wodurch diese mit natürlichem Licht durchflutet wird.

Diese Wohnung eröffnet einem zudem verschiedenste Freizeitmöglichkeiten, sei es ein erholsamer Spaziergang oder eine Radrunde auf der Donauinsel, ein kurzer Ausflug in die Wiener Innenstadt, welche in rund 15 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist oder eine rasche Abkühlung im Gänsehäufel im Sommer.

Die Betriebskosten belaufen sich auf 156,12€ im Monat.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen und bezüglich eines Termins zur Führung durch die Immobilie entweder über das Kontaktformular oder telefonisch unter der oben angeführten Nummer zur Verfügung.

Wir möchten Sie der guten Ordnung halber darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap