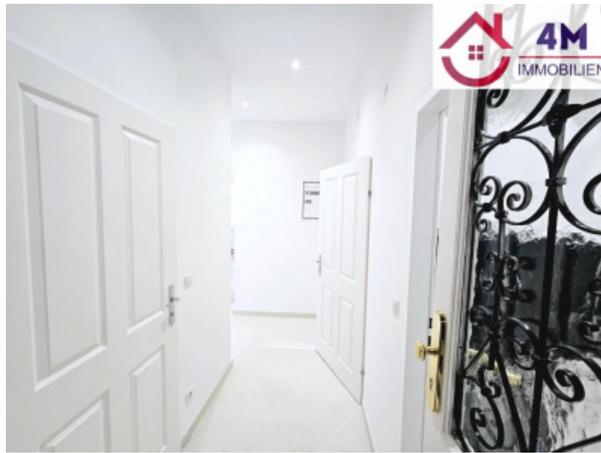


## Kontakt



### Dejan Cvetkovic, Dipl. BO

Telefon : 01/ 90 500 30  
Mobil : +436608272271  
E-Mail : deki@4m-immo.at  
Büro : 4M Immobilien&Consulting GmbH & Co KG  
Adresse : 1050 Wien, Margaretenstraße  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2483/19908  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1150 Wien**  
Kaufpreis: **€ 305.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 61,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **2**

## Beschreibung

### ++Erstbezug nach Sanierung++ 2-Zimmer-Wohnung mit seperater Küche im 1ten Liftstock in zentraler Lage Hütteldorfer Straße 1150!

In zentraler Lage, auf der Hütteldorfer Straße (U3 150m) - In einem sehr gepflegten Altbauhaus im 1ten Liftstock, ist diese hochwertig sanierte 2 Zimmer Wohnung situiert.

Neben der guten Lage verfügt die Wohnung über eine durchdachte Raumaufteilung und gliedert sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Badezimmer mit Walk In Dusche
- separate voll eingerichtete Küche inkl. Gerätschaft
- helles Wohnzimmer
- geräumiges Schlafzimmer
- separates WC

#### Lage / Infrastruktur

Die Lage der Wohnung ist äußerst attraktiv und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste U-Bahn-Station ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt. Der Maiselmarkt auf der Johnstraße ist in wenigen geh Minuten erreichbar, sowie die U-Bahn U3. Dazu findet man noch das Institut für Sport- und Bewegungswissenschaft in der Nähe sowie die GRG 15 Schule, Bundesrealgymnasium und ein Kindergarten.

#### Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs

Bus: 10A, 12A, N49  
U-Bahn: U3  
Straßenbahn: 49, 10, 60  
Bahnhof: Breitensee S45

- Bus: ca. 3 Minuten Fuß läufig entfernt
- U-Bahn: ca. 5 Minuten Fuß läufig entfernt
- Straßenbahn: ca. 3 Minuten Fuß läufig entfernt
- Bahnhof: ca. 7 Minuten Fuß läufig entfernt

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN**

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail zu. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Dipl. BO. D.Cvetkovic unter der Telefonnummer +43 660 827 22 71 oder per E-Mail unter deki@4m-immo.at zur Verfügung.

Kaufpreis: € 305.000,-  
Betriebskosten: € 195,-  
Sonstige Betriebskosten: € 22,-  
Reparaturfonds: € 64,-  
Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 61,00 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: 2 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab: sofort  
Zimmer: 2  
Bäder: 1  
WC: 1  
Keller: Ja  
Lift: Ja  
Möblierung: Küche  
Heizung: Gasetagenheizung  
Baujahr: ca. 1918  
Zustand: sehr gut  
Stockwerk: 1  
Lärmbelastung: absolute Ruhelage  
HWB: 90.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB: C  
FGEE: 1.5

---

**Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---

