

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Edel ! Optimale Infrastruktur in Ober St.Veit, mit  
optionalem Atelier**



Objekt-Nr. OM-414445

### Wohnung

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:  
Elisabeth Stifter

1130 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1913	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	78,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die vollmöblierte Wohnung (78 m<sup>2</sup>) liegt südseitig im 1. Stock eines edlen Jugendstilhauses. Vom sonnigen Balkon blickt man auf den gegenüberliegenden Park und den Wiener Wald. Die moderne Küche ist komplett eingerichtet.

## Ausstattung

Edel und voll möbliert. Bezugsfertig !

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Weitere Besonderheit: Es kann zusätzlich im Erdgeschoß ein Atelier (48 m<sup>2</sup>, Gartenblick), je nach Genehmigungsvoraussetzung, für ein stilles Gewerbe, freiberufliche Tätigkeit oder als Hobbywerkstätte angemietet werden.

## Lage

Die Infrastruktur könnte nicht besser sein: Supermarkt, Kaffeehaus, Bäckerei, Restaurants und Heurige sind in direkter Nachbarschaft. Schulen und Kindergarten in Gehdistanz. Es gibt keine Parkplatzsorgen! Die U4 ist zu Fuß in nur 5 min Gehzeit erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	174,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

