

**YES - Absolute Hofruhelage in Parknähe - Erstbezug -  
große Terrasse - 3-Zimmer**



**Objektnummer: 517**

**Eine Immobilie von YES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,86 €
<b>USt.:</b>	15,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Romana Zeilinger**

YES Immobilien GmbH  
Messerschmidtg. 48/16  
1180 Wien

H +43 676 480 39 55

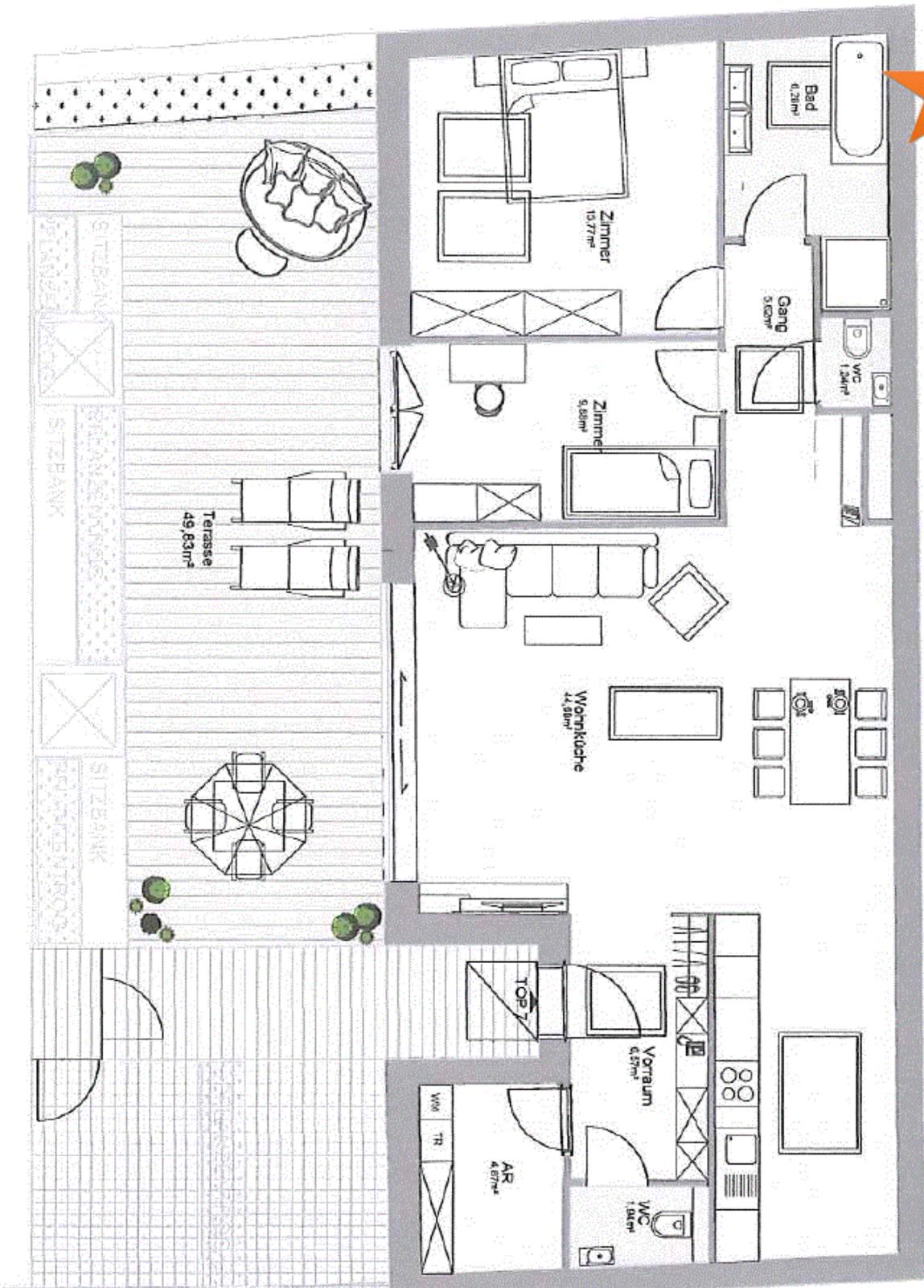
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Dieses großzügige, auf einer Ebene befindliche 3-Zimmer-Apartment ist in Hofruhelage einer **generalsanierten Liegenschaft** situiert und teilt sich wie folgt auf:

Vorraum, sehr **großzügige Wohnküche (ca. 44m<sup>2</sup>)**, Abstellraum, Gästetoilette, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken sowie ein separates WC. Ein Kellerabteil ist zugeordnet.

**Highlight** dieser sonnigen Wohnung ist die ca. **50m<sup>2</sup> vorgelagerte Terrasse**. Es handelt sich um eine **absolute Hofruhelage**. **Sie ist über den 1. Liftstock begehbar!**

### **Bau- und Ausstattungsbeschreibung:**

**Liegenschaft:** - gegliederte Fassade, komplett revitalisiert - neue Steigleitungen, neues Dach (Eternit), Lifteinbau (Schindler) für 9 Personen, behindertengerecht, Brandschutztüren im Gangbereich, neue Gangverfliesung, Fahrradabstellraum, Video-Gegensprechanlage mit Begeh-Card uvam

**Wohnung:** - **Fußbodenheizung** über neue Fernwärmezentrale (Raumthermostat in allen Aufenthaltsräumen)

- Videosprechanlage
- **Smart home system** (1 Apple iPad mini) - mit Steuerung für Heizung, Klimaanlage und Beschattung
- **Klimaanlage**
- Dielenboden Eiche Weitzerparkett
- Terrassendielen WPC
- Fenster - 3-fach Verglasung (Fa, Fagus u. Velux)
- hochwertige Sanitärausstattung (Laufen, Grohe)

Weitere Informationen zur Ausstattung erhalten Sie auf Anfrage, gerne übersenden wir Ihnen die komplette Bau- und Ausstattungsbeschreibung incl. Muster.

**Lage und Verkehrsanbindung:** direkt am Pezzlpark gelegen - hat man einerseits **Grünblick und Ruhe**, andererseits durch den nahegelegenen **Elterleinplatz eine sehr gute zukünftige Verkehrsanbindung - so wird die U5** in wenigen Gehminuten erreichbar sein. Derzeit sind

Sie mit der **Straßenbahnlinie 43** gut angebunden - zwei Stationen bis zur U6.

**Ein Garagenplatz kann um € 40.000,- erworben werden** und die Betriebskosten dafür liegen bei € 27,75 monatlich.

Alle Angaben beruhen auf Unterlagen und Informationen des Verkäufers.

Die **Vertragserrichtung** ist an die Kanzlei Dr. Herbert Gartner, Westbahnstr. 5/11, 1070 Wien gebunden.

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber wird hingewiesen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap