Ideal aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung im Herzen des 18. Bezirks

Küche mit Essecke

Objektnummer: 4972

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,96 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,52 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	150,38 €
USt.:	17,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

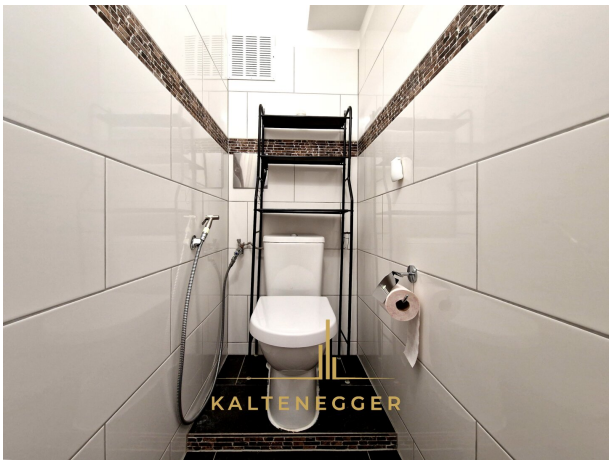
KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

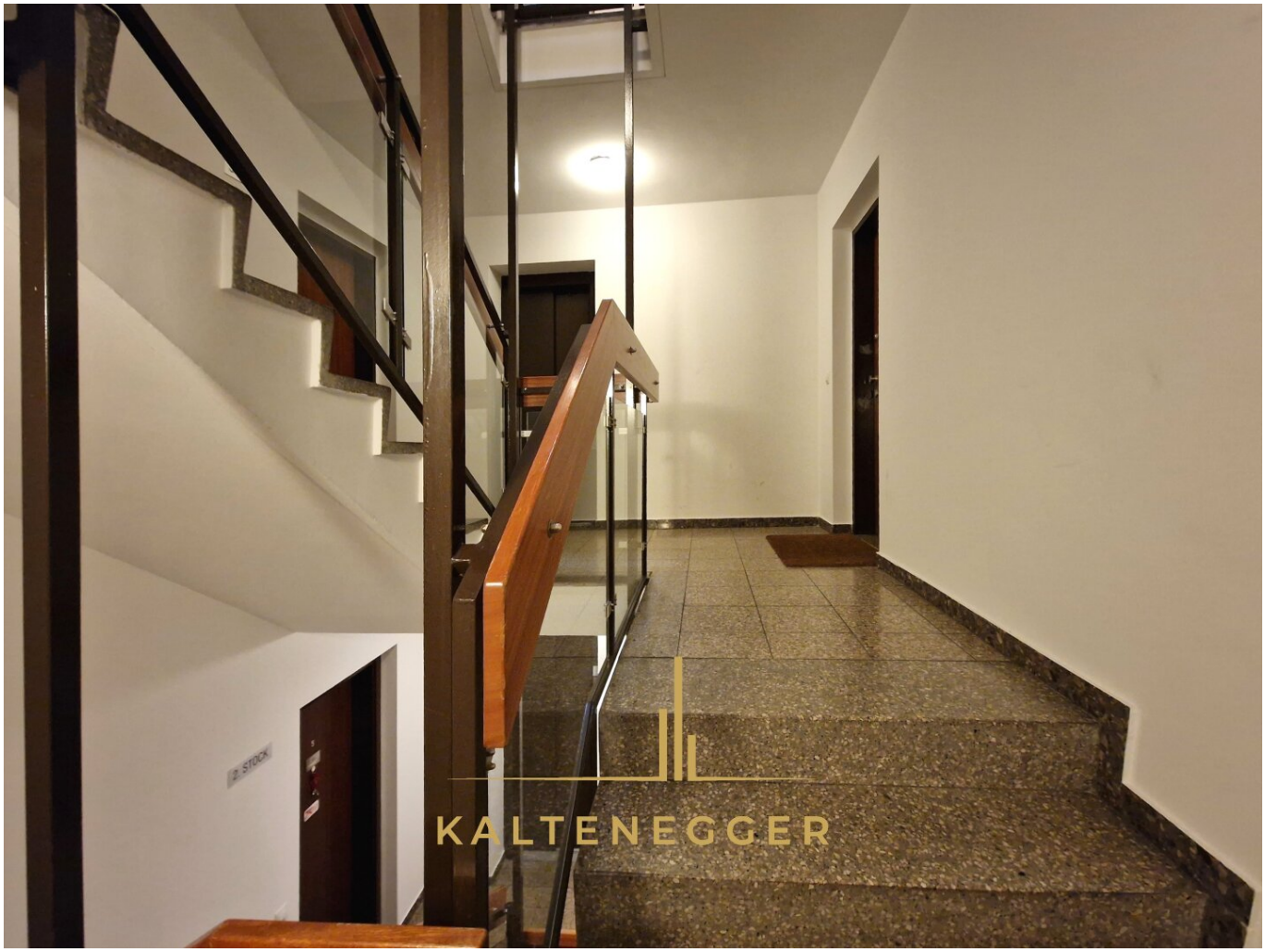
KALTENEGGER


KALTENEGGER

gorenje
KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER



KALTENEGGER

KÜCHE
ZIMMER
6 | 89.96M2
ABSTR
SCHACHT
BAD
KABINETT
KABINETT

Objektbeschreibung

Diese bezaubernde ca. 89,96 m² große Eigentumswohnung im Herzen des 18. Bezirks bietet neben einer idealen Raumaufteilung auch eine Umgebung mit bester Infrastruktur.

Eine Besonderheit: Die Wohnung ist komplett möbliert, auf Wunsch können diese Möbel übernommen werden und ein sofortiger Einzug oder eine sofortige Vermietung ist möglich.

Raumaufteilung Wohnung: Grundrissplan liegt bei

- Vorraum ca. 12,97 m²
- Abstellraum ca. 2,92 m²
- Wohnzimmer ca. 24,71 m²
- Küche ca. 15,33 m²
- WC ca. 1,35 m²
- Badezimmer ca. 4,32 m²
- Schlafzimmer ca. 12,54 m² mit begehbarem Kleiderschrank ca. 2,98 m²
- Kinderzimmer ca. 12,84 m²

plus Kellerabteil ca. 1,52 m²

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 89,96 m².

Die wunderschöne **Küche** ist mit Geräten der Marke BOSCH und SIEMENS bestückt. Sie beinhaltet ein Spülbecken, eine Mikrowelle, einen Geschirrspüler, ein Induktionskochfeld, ein Backrohr, einen Dunstabzug, sowie eine Kühl-, Gefrierkombination.

Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne und einer Waschmaschine bestückt.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** des Hauses, welches 1985 fertig gestellt wurde.

Die Räume sind mit einem **Parkettboden, Fliesen oder Laminat** ausgestattet.

Tiefgaragenparkplätze zur Miete befinden sich im Haus, die Option sich auf die Warteliste setzen zu lassen ist gegeben.

Highlights der Wohnung:

- TOP Energiewert
- eingerichtet für den sofortigen Einzug
- inklusive Küche + Geräte, die restlichen Möbel können nach Wunsch und Vereinbarung übernommen werden
- Parkettböden, Fliesen oder Laminat
- gepflegtes Stiegenhaus
- Personenaufzug
- Fahrradabstellraum
- Wasch-, und Trockenraum
- Gemeinschaftsraum
- perfekte Infrastruktur

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2023:

€	82,76	Reparaturrücklage
€	150,38	Betriebskosten
€	26,35	Verwaltungshonorar
€	17,68	USt.
€	**277,17**	Summe

Der aktuelle Stand der angesparten **Reparaturrücklage** vom 30.10.2023 beträgt € 24.311,56.

Energieausweis

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis **24.03.2030**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

B: HWB-Ref,SK: **38,8** kWh/m²a; **C**: fGEE: **1,46**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte, Restaurants und Ärzte sind zu Fuß sehr gut erreichbar.

Auch für das **Wohl der Kleinsten** ist gesorgt: Parkanlagen wie der Währinger Schubertpark, der Währinger Park oder auch der beliebte Türkenschanzpark mit Spielplätzen ist vorhanden und sorgt für Abwechslung. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

In nur ca. 8 Gehminuten erreicht man die **U-Bahnlinie 6**, Station Währinger Straße.

Zur **Straßenbahnlinie 40/41** sind es ca. 2 Gehminuten.

Am **Kutschkermarkt** wird Gaumenfreude für Jung und Alt groß geschrieben. Obst und Gemüse, farbenfrohe Blumen, sowie unterschiedlichste Spezialitäten können erworben werden.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer:in mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser schönen Wohnung mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.