

## Schöne 3-Zimmer Wohnung mit Garagen-Stellplatz & Pool am Dach in grüner Lage



**Objektnummer: 227**

**Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	170,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Gaia**

Gaius Immobilien GmbH  
Mitterweg 25

2486 Siegersdorf

H +43 676 6464720

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











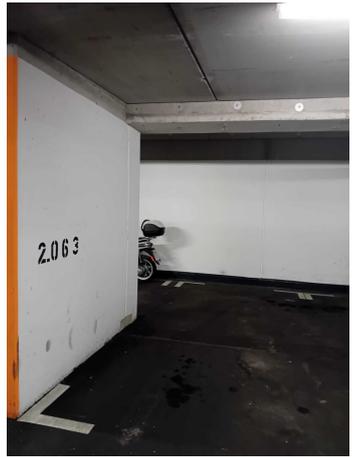


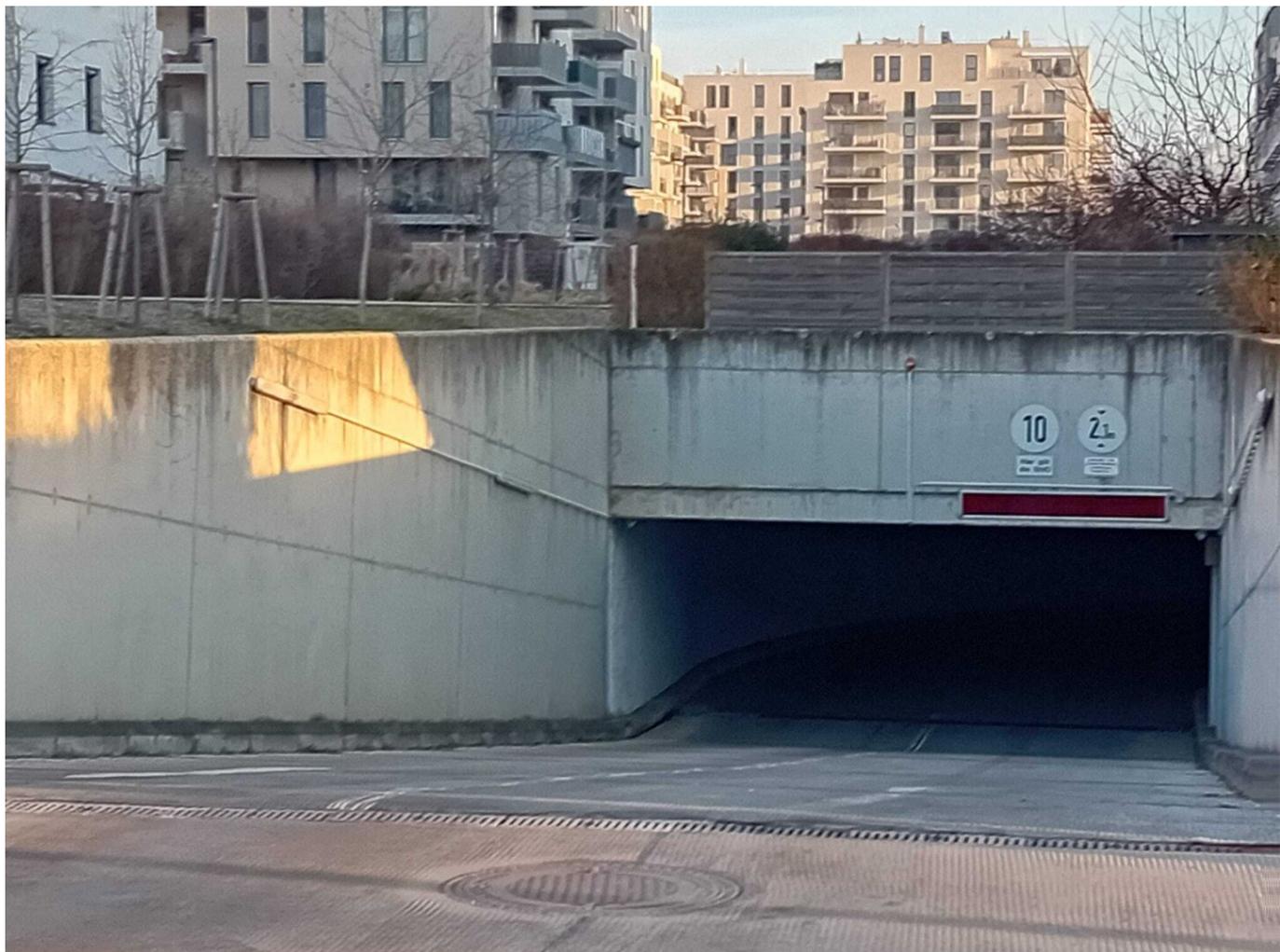














## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine schöne gepflegte 3-Zimmer Wohnung in einem 2005 errichteten Wohnhaus in einer grünen Ruhelage des 23. Bezirks Wien.

Die Wohnung bietet neben 2 Loggien mit grünem Blick auch Entspannungsmöglichkeiten wie eine Gemeinschaftssauna und einen Gemeinschaftspool am Dach, ist aber eine von nur 6 Wohneinheiten im Gebäude, so dass jeder zu seiner Ruhe kommen kann.

Sie verfügt über einen Parkettboden und elegante Fliesen in Bad und WC, die im Zuge der Renovierung im Jahr 2019 neu verlegt wurden.

Weiters gibt es einen Partyraum, der von allen Bewohnern kostenlos für Feste gebucht werden kann.

Kellerabteil mit ca. 3,5 m<sup>2</sup> ist selbstverständlich auch dabei.

Die Möblierung in Küche und Bad ist im Kaufpreis inbegriffen, die restliche Möbel kann bei Interesse ebenfalls erworben werden.

Ein Garagen-Stellplatz ist ebenfalls dabei, somit ist ihr Auto vor Schnee- & Hitze geschützt.

### Lage:

Top gelegen (Schule, Kindergarten, Arzt, Apotheke, Supermärkte)

Die Innenstadt ist in 20 min. mit dem Auto erreicht erreicht, wenige hundert Meter entfernt ist eine Busstation (64A).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap