Familien- und Anlagenhit - gemütliche Dachgeschosswohnung mit vier Zimmer und nordostseitiger Loggia

Ansicht Loggia

Objektnummer: 6314

Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,92 m²
Nutzfläche:	88,76 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	201,34 €
USt.:	23,92 €

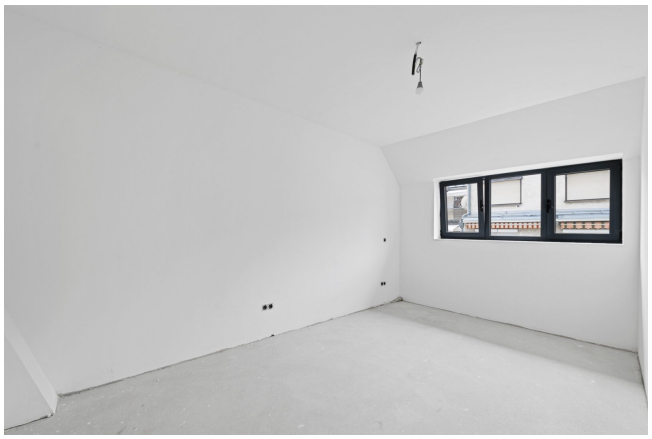
Provisionsangabe:

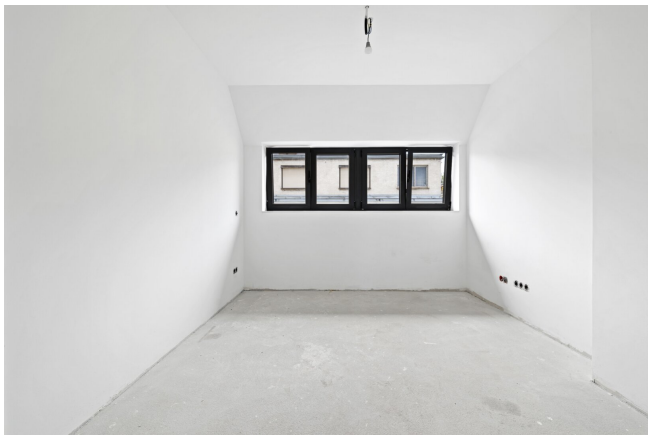
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Raschad Elfar

LionRealEstate GmbH
Rembrandtstrasse 5/13
1020 Wien





Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich **ideal für Anleger, Jungfamilien und Familien**, die innerhalb des Gürtel wohnen wollen und auf folgendes nicht verzichten wollen:

Zwei Schlafzimmer sind westseitig bzw. das dritte Schlafzimmer nordwestseitig ausgerichtet mit Größen zwischen ca. 10,53m² bis 14,73m² und sind durch einen Flur separat begehbar.

Die Wohnung ist mit einer **eigenen Luftwärmepumpe ausgestattet** und somit am aktuellen Stand der Technik. Weiters steht **eine Klimaanlage** in jeden Wohnraum zur Verfügung. Die nordostseitige Loggia ladet in der Früh zum Verweilen ein und durch ihre Größe von ca. 6,84m² kann diese gut genutzt werden.

Ein weiterer Vorteil ist, dass die Wohnung **barrierefrei** ist und der **Grundriss** auf ihre eigenen Bedürfnisse geändert werden kann. Durch die zukünftige **U2 Station Reinprechtsdorfer Straße** ist auch ein **Wertsteigerungspotential** vorhanden. Aktuell besteht noch die Möglichkeit statt eine **Dusche eine Badewanne** zu errichten und man kann beim **schlüsselfertigen Paket mitentscheiden**.

Die Kaufvertragserrichtung und Kaufvertragsabwicklung erfolgt über Herr Dr. Christian Vitali.

Diese Wohnung ist **sehr gut** an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Buslinien 59A und die Straßenbahnlinie 6 und 18 halten unweit vor dem Haus. Die S-Bahnstation Matzleinsdorfer Platz ist ca. 8 Minuten öffentlich und die U4 Station Margaretengürtel in 7 Minuten zu Fuß entfernt. Auch die Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden. Ebenso Kindergärten, Volksschulen, Ärzte und Banken sind nicht weit entfernt.

Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, höherer Gewalt , Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonstigen notwendigen technischen Gründen ergeben bleiben vorbehalten. Die ursprüngliche Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Der/Die Erwerber/in nimmt zur Kenntnis, dass es sich bei den Flächenangaben um Planangaben handelt, sodass im Zuge der Bauausführung geringfügige Abweichungen und Änderungen möglich sind. Sämtliche ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Eigene Haftung ist ausgeschlossen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an office@lion-estate.at oder telefonisch unter +43 699 188 28 533. Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft

bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Namen und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap