

## **Erstbezug Gartenwohnung mitten im 5ten**



**Objektnummer: 95**

**Eine Immobilie von W&D Immobilien Handelsgmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	86,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	36,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,44 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### W&D Immobilien HandelsgmbH

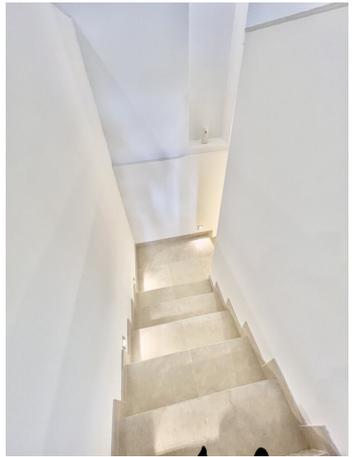
W&D Immobilien HandelsgmbH  
Rennweg 71  
2345 Brunn am Gebirge

T +43664 201 94 93

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

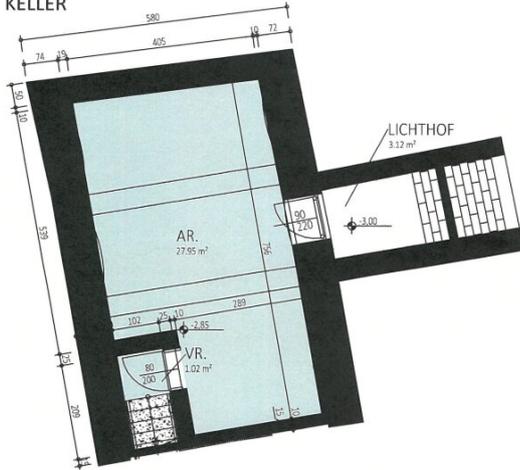




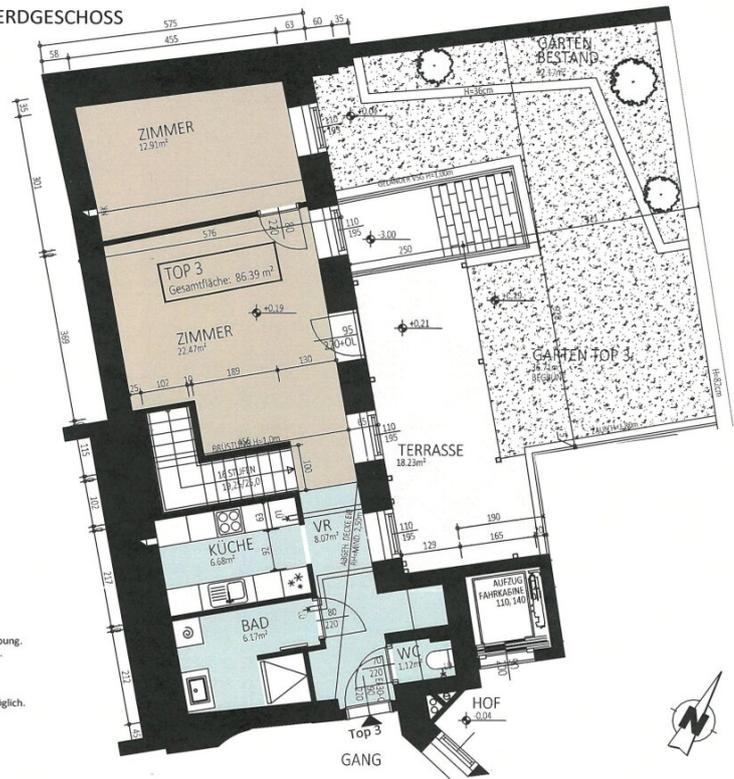




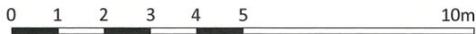
### KELLER



### ERDGESCHOSS



- Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag.
- Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
- Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung und durch Ausführung geringfügig ändern.
- Die Balkonausgänge sind nicht barrierefrei ausgeführt.
- Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
- Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis, dadurch weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.
- Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.
- Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen sind vorbehalten.



EJL Immobilien GmbH  
 Beheimgasse 74/DG  
 1170 WIEN  
 Stand: 2018.12.27

**VORABZUG**

Bmstr. Dipl.Ing.(FH) Markus BERGER GmbH  
 Ingenieurkonsortium für Bauingenieurwesen iB  
 Schönbrunner Straße 123/2  
 1050 WIEN  
 Tel./Fax: (01) 78 64 634  
 Mobil: 0664/283 0 933  
 E-Mail: office@bmberger.at

TOP 3  
 1050 Wien, Castelligasse 22

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **Garten-Wohnung** Baujahr **2020** mit ca. **91 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** im **5ten** Bezirk.

Das Objekt gliedert sich in:

### EG:

Vorraum, WC, Abstellraum, modernes **Badezimmer** mit Dusche, große **Wohnküche** (ca. 30 m<sup>2</sup> mit **Designer Einbauküche**), **Schlafzimmer** und Ausgang auf die überdachte **Süd-Terrasse** (ca. 18 m<sup>2</sup>) und **Garten** (ca. 36 m<sup>2</sup>)

### UG:

großes **Schlafzimmer**

Die Liegenschaft ist ein **Erstbezug** und mit **hochwertigen Materialien** ausgestattet, ein Kellerabteil ist zugeordnet.

Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage** im 5ten Bezirk, die **U-Bahn** Station **Pilgramgasse U4** befindet sich in **500 m** Entfernung.

*Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers, daher sind sie ohne Gewähr und jede Haftung. Bei erfolgreichem Abschluss fällt eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt an.*

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap