

Im Herzen der Natur: Wohntraum am Schafberg



Loggia ca. 14,47 m²

Objektnummer: 4532

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,05 m ²
Nutzfläche:	86,52 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,73 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,25 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	155,22 €
USt.:	17,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Sagmeister

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a



KOKRON
IMMOBILIEN





SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Top 4: 72,05 m²
Loggia: 14,47 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine schöne 2-Zimmer-Wohnung mit einer nach **Südosten ausgerichteten Loggia**. Das Haus wurde im Jahr 2000 erbaut und besteht aus zwei Trakten. Die angebotene Wohnung befindet sich im hinteren Trakt, wodurch sie eine **besonders ruhige Lage** bietet. Alle Fenster der Wohnung sind zum ruhigen Innenbereich des Hauses hin ausgerichtet, wo sich die privaten Gärten befinden. Diese Lage garantiert eine **erholungsreiche Wohnatmosphäre**.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und teilt sich wie folgend ein (die Angaben zur Nutzfläche beziehen sich auf die Angaben im Nutzwertgutachten, sowie in den Bestandspläne der Immobilie):

- Wohnzimmer: 25,83 m²
- Schlafzimmer: 19,58 m²
- Kochnische: 7,17 m²
- Bad: 5,43 m²
- WC: 2,37 m²
- Vorraum: 11,67 m²
- Loggia: 14,47 m²

Gesamt: 86,52 m²

Weitere Flächen:

- Kellerabteil: 8,73 m²

Da die Wohnung nur sehr wenig benutzt wurde, befindet sie sich in einem ausgezeichneten

Zustand.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben. Die Möbel können nach Rücksprache mit dem Eigentümer separat erworben werden. Die Kücheneinrichtung ist bereits im Preis inbegriffen.

Laufende Kosten:

- Betriebskosten (monatlich): € 155,22 zzgl. 10% USt.
- Liftkosten (monatlich): €18,66 zzgl. 10% USt.
- Lift Reparaturrücklage (monatlich): € 39,70
- Reparaturrücklage (monatlich): € 108,08

Gesamt monatlich: € 339,05

Der Rücklagenstand per 04.10.2023 beträgt rund € 9.900,00.

Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinie 43, ca. 8 min zu Fuß
- Buslinie 42a, ca. 10 min zu Fuß

Die Highlights:

- Absolute Ruhelage
- Großzügige Loggia (Südostseite)
- Öffentlicher Verkehrsmittel fußläufig erreichbar

- Personenaufzug
- Großes Kellerabteil
- Wasseranschluss auf der Loggia
- Einbauküche mit allen Geräten
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap