

## **Freundliche 3-Zimmer Wohnung mit verglaster Loggia nahe U6 & S-Bahn**



**Objektnummer: 1547**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienrehand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,00 €
<b>USt.:</b>	14,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



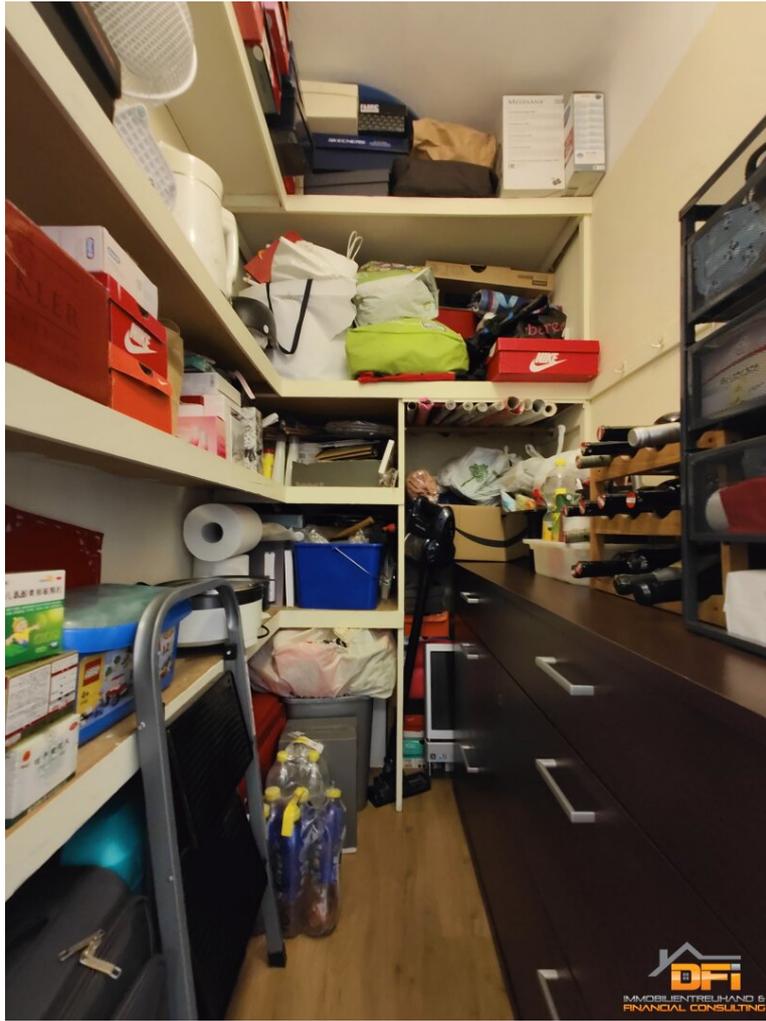
**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.**

DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH  
Linzer Straße 377/1-2  
1140 Wien

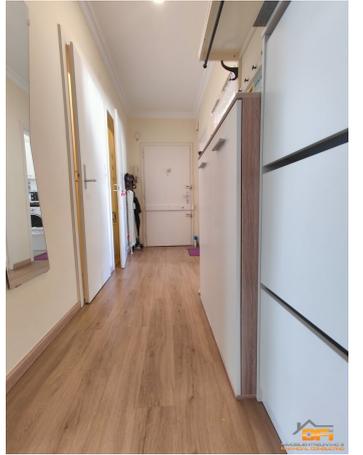


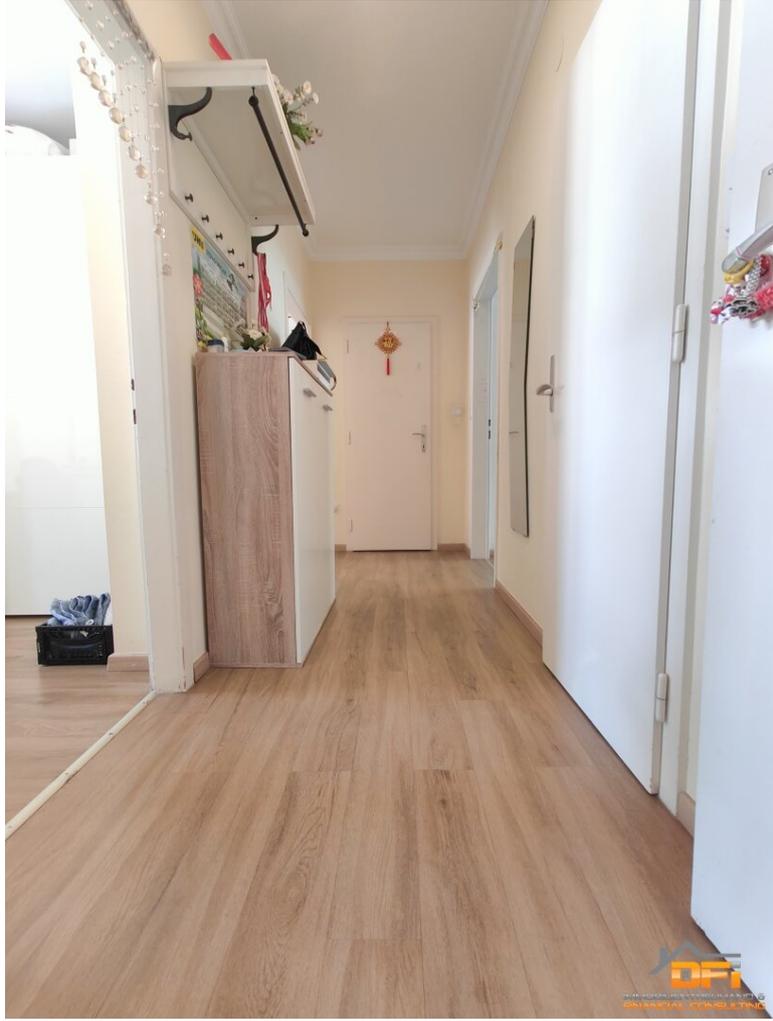














## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet Ihnen nachfolgende Eigentumswohnung zum sofortigen Kauf an:

### Freundliche 3-Zimmer Loggiawohnung mit gutem Grundriss in zentraler Lage

Die Wohnung befindet sich im 5. Stock (mit Lift) eines gepflegten Neubaus der 70er Jahre, liegt in einer zentralen Wohngegend des 20. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf **rd. 75m<sup>2</sup> Wohnfläche** alles was das Herz begehrt.

**Grundriss:** Vorraum/Gang, Toilette, großes Wohnzimmer, voll ausgestatteter Küche, 2 zentral begehbare Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, Abstellraum

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

**Vorzimmer/Gang:** Die Wohnung wird durch eine klassische Eingangstür betreten. Dieser Bereich ist mit einem **Laminatboden** ausgestattet.

**Badezimmer:** Das Bad ist mit Fliesen ausgestattet und verfügt über eine **Badewanne** sowie einen **Waschmaschinenanschluss**.

**WC:** Das **separat begehbare WC** ist ebenfalls verflieset.

**Wohnzimmer:** Dieses Zimmer ist äußerst **großzügig ausgelegt** und bietet genug Platz für einen Wohn- als auch Essbereich. Auch hier ist ein heller **Laminatboden** verlegt.

**Küche:** Die **Ikea-Einbauküche** wurde **2018 neu eingebaut** und verfügt über alle notwendigen Einbaugeräte (inkl. Geschirrspüler).

**Schlafzimmer:** Dieses Zimmer ist auch **sehr hell und freundlich** und bietet ausreichend Platz. Auch hier wurde ein **Laminatboden** verlegt.

**Abstellraum:** Dieser Bereich bietet ausreichend **Stauraum** für Staubsauger und Co.

Ein **Anschluss für TV und Internet** ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird das Objekt mit einer **klassischen Zentralheizung**; das monatlich zur **Vorschreibung** gelangende **Akonto** beträgt **derzeit rd. EUR 152,68 brutto p.M.**

Ein **Kellerabteil** rundet dieses interessante Angebot ab.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen:

U6 - Jägerstraße: rd. 5 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinien 1, 31 und 0: rd. 3 Gehminuten entfernt

Entspricht dieses Objekt genau Ihre Vorstellungen? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns direkt unter [office@dfi.at](mailto:office@dfi.at)

Wir freuen uns von Ihnen zu lesen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap