

**Familien aufgepasst - Koffer einpacken und einziehen -  
zentrale begehbare Vierzimmerwohnung mit Loggia fünf  
Gehminuten von U3 Station Johnstrasse entfernt**



Ansicht Wohnküche

**Objektnummer: 6328**

**Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,43 €
<b>USt.:</b>	19,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Raschad Elfar**

LionRealEstate GmbH  
Rembrandtstrasse 5/13

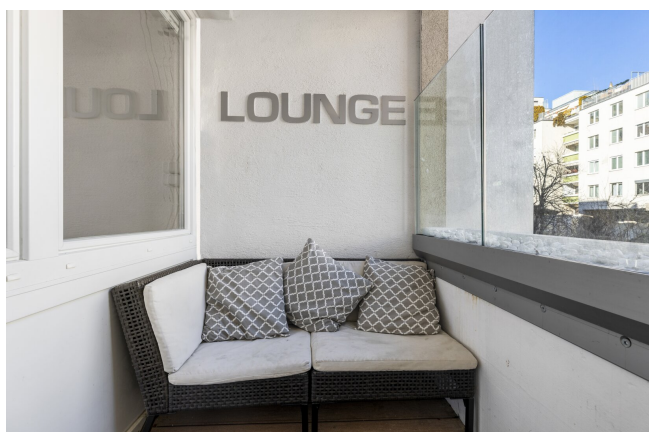












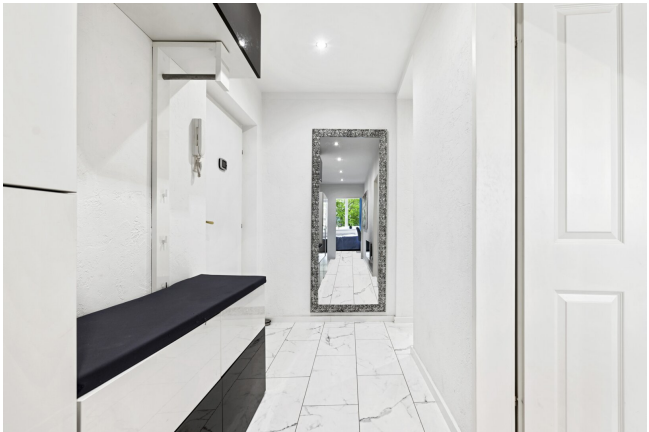


























# Objektbeschreibung

## Highlights:

- ) **HOCHWERTIGE SANIERTE Wohnung**
- ) **RUHIGE Freifläche zum Entspannen**
- ) **ZENTRAL** begehbare Zugang zu allen Zimmer
- ) **ZUSÄTZLICHER** Abstellraum
- ) **INTEGRIERTER** Kleiderschrank im Elternschlafzimmer
- ) **HOCHWERTIGE** Küche inkl. Geräte und zweiflügelige Kühlschrank gegen Ablöse
- ) **LAN** Internet im JEDEM Wohnraum
- ) **RUHIGE** Lage
- ) **GERINGE** Heizkosten durch Marmorsteinheizung (wartungsfrei und jedes Zimmer einzeln steuerbar)
- ) **Anmietung Garagenplatz** um ca. € 70,-/mtl. möglich
- ) **GUTE Verkehrsverbindung** fünf Gehminuten zu U3 Johnstrasse/Meisselmarkt

Diese **ideale Familien**wohnung mit einer Größe von ca. 79,66m<sup>2</sup> zzgl. ca. 3,64m<sup>2</sup> Loggia befindet sich im ersten Liftstock und wurde 1972 errichtet und von Eigentümer **2022 generalsaniert**. Im Zuge der Sanierung wurde in **jeden Wohnraum** ein **LAN-Anschluss** installiert.

Der Vorraum, die Wohnküche, das Elternschlafzimmer, das Kinderzimmer und das Kabinett wird sind mit **hochwertigem Venylboden** und das Badezimmer sowie das WC mit **Fliesen mit Marmoroptik** ausgestattet.

## Aufteilung der Wohnung:

- ) **großzügiger Vorraum** (ca. 9,33 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Abstellraum (ca. 1,56m<sup>2</sup>)

- ) **smarte Wohnküche** (ca. 23,69 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die ca. 3,64 m<sup>2</sup> gut nutzbare Loggia
- ) **großzügiges Elternschlafzimmer** (ca. 15,07m<sup>2</sup>) mit **integrierten Schrankraum** (ca. 1,60m<sup>2</sup>)
- ) **hofseitiges** Kinderzimmer (ca. 9,96 m<sup>2</sup>)
- ) **südseitiges Kabinett/Büro** (ca. 8,29 m<sup>2</sup>) – kann auch als **zweites Kinderzimmer** verwendet werden
- ) **modernes Badezimmer** mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (ca. 3,54 m<sup>2</sup>)
- ) **separate Toilette**

**Geheizt** wird mittels **Stroms über MARMORSTEINHEIZUNG**. Hervorzuheben sind dadurch die **aktuelle GÜNSTIGEN ENERGIEKOSTEN**, die **UNABHÄNGIGKEIT von Gaspreisen** sowie die **ERSPARNIS der jährlichen Wartungskosten**.

Die Wohnung beinhaltet selbstverständlich einen **Kellerabteil**. Zusätzlich gibt es eine **Waschküche mit Industriewaschmaschine bzw. Industrietrockner** sowie einen **Fahrradraum**. Ein **Garagenplatz** kann angemietet werden.

Das **abgebildete Inventar** ist nicht im Kaufpreis nicht enthalten. Die Ablöse für die Küche inkl. Geräte, Bar und zweiflügeliger Kühlschrank beträgt € 20 000,-.

Die Vertragsserrichtung sowie Abwicklung erfolgt über Herrn Mag. Wolfgang Kleinhappel.

## **Lage und Nahversorgung**

In der Nähe befinden sich mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und diverse Freizeitmöglichkeiten ( Auer-Welsbach-Park, Technisches Museum, Schloss Schönbrunn). In nur ca. sieben Minuten ist zu Fuß die U3 Station Johnstrasse zu erreichen bzw. in ca. 15 Minuten die Mariahilfer Straße, hier und im Umfeld werden Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für verschiedenste Aktivitäten angeboten.

Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen gerne unter [+43 699 188 28533](tel:+4369918828533) zur Verfügung.

Wir freuen uns auf ihre Anfrage per E-Mail an [office@lion-estate.at](mailto:office@lion-estate.at) oder telefonisch unter [+43](tel:+4369918828533)



[699 188 28533](tel:69918828533) . Bitte beachten Sie, dass der Eigentümer eine diskrete Abwicklung durch uns wünscht. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehendes 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 Exposé zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn sie bestätigen, dass sie unser sofortiges Tätig werden wünschen und sie über ihr Rücktrittsrecht gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem sie uns ihre Anfrage gesendet haben, erhalten sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail.

Wie weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeitet werden können.

Fotografische Abbildungen von **PicMyPlace GmbH**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap