

**RESERVIERT - Südseitiger Balkon mit Parkblick von  
allen Zimmern**



**Objektnummer: 6891/285**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</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> 72,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,43 €
<b>USt.:</b>	15,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hartmut Lehner**

ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz













## Objektbeschreibung

**Ruhiger Aussenbereich mit Ausblick über den Park !**

**Eigentumswohnung im 6. Liftstock nahe U6-Station**

**Sonnige helle Neubauwohnung mit ca. 85 m2 Wohnnutzfläche, Loggia, 3 separat begehbare Zimmer, Küche, Badezimmer, Toilette, Abstellraum (begehbare Kasten); Kellerraum; Wärmeschutzfassade**

Kaufpreis: **EUR 350.000,00??**

Sehr gerne dürfen wir Ihnen diese teilssanierte **3-Zimmer Wohnung in guter ruhiger LAGE im 20. Bezirk** zum Verkauf anbieten, für Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Lehner unter [0664/1243222](tel:06641243222)

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- zentraler Vorraum über den **alle Zimmer separat begehbar** sind
- Wohnzimmer mit Ausgang auf
- **südseitige Loggia** mit wunderschönem Ausblick über den angrenzenden Park
- Küche (voll ausgestattet)
- 3 Zimmer
- ein Badezimmer mit Handwaschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Toilette

### **AUSSTATTUNG:**

Vom großzügigen Wohnzimmer gelangt man in die Küche mit sämtlichen Geräten, wie

Geschirrspüler, Herd, Backofen, Kühlschrank, usw. Die Fußböden der Wohnung sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gas- Zentralheizung im Haus und wird über die Hausverwaltung abgerechnet, siehe Betriebskosten unten.

Fahrradabstellraum, Waschraum und großer Gemeinschaftkeller.

Gut gepflegter und organisierter Neubau!

Wärmeschutzfassade

## **LAGE & INFRASTRUKTUR:**

**Öffis: in unmittelbarer Nähe Straßenbahnlinie 5 und Bus 5A**

**in der Nähe**

- **U-Bahnen: U6**
- Straßenbahnlinien: 1, 2, 31, 33, O
- Bus: 5B

**in wenigen Gehminuten befindet sich die Bahnstation mit den Verbindungen: S2, S1, S4, S7, REX2; REX3; REX7; REX92; R 21222; CJRX9; R3**

Auch an der Haltestelle Traisengasse tut sich einiges. Durch das Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof wird diese Station zunehmend wichtiger. Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, baut man auch hier die Bahnsteige aus, sodass längere Züge halten können.

Alle Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der Nähe oder **Einkaufen so wie früher am Hannovermarkt !**

Freizeitgestaltung und Erholung mit ruhigem Grüncharakter finden Sie im **Augarten oder an der Donau sowie auf der Donauinsel** - alles in wenigen Minuten erreichbar.

**PREISE:**

Kaufpreis: **EUR 350.000,-**

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

BK: 157,42 Euro + 10% USt

Rücklage: 83,37 Euro

Heizung: 44,08 Euro +20% USt

WW: 27,95 Euro +10% USt

**Gesamt: 340,-- Euro inkl. USt. Heizung und WW**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap