Optimal aufgeteilte 3 Zimmer Garten Wohnung in ausgezeichneter Lage / Ruhelage

Objektnummer: 5387/7180

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,38 m²
Nutzfläche:	138,51 m²
Gesamtfläche:	138,51 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	44,64 m²
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,44 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	149,60 €
USt.:	14,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

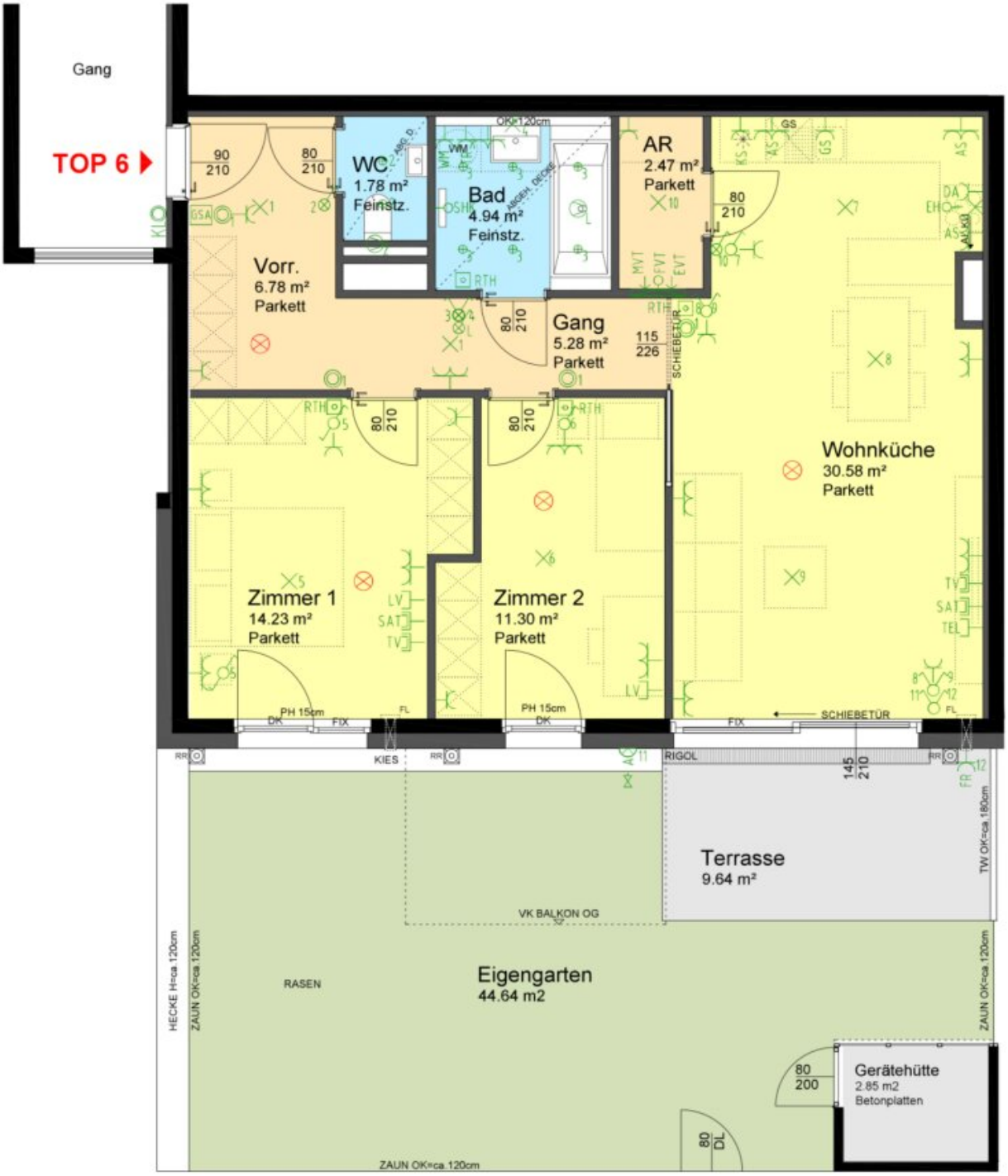
Ihr Ansprechpartner

Manuel Daniloglu

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Beeindruckend aufgeteilte 3 - Zimmer Garten Wohnung im 21. Wiener Bezirk - Töllergasse

"Absolute RUHELAGE"

Die technisch als auch optisch sehr gepflegte Liegenschaft befindet sich in der Töllergasse abseits der dicht befahrenen Straßen und bietet daher absolute Ruhe.

Insgesamt verfügt die Wohnung über eine Wohnfläche von ca. 77 m² + 46 m² Eigengarten (nahezu uneinsichtig)

Highlights der Wohnung/Liegenschaft:

- ***Echtholzparkett mit Fußbodenheizung***
- ***Einbauküche inkl. Geräte***
- ***3-fach verglaste Holz Fenster***
- ***Außenbeschattung auf allen Fenster/Türflächen***
- ***Schiebeelement im Wohnzimmer mit Gartenzugang***
- ***Feinsteinzeug im Nassbereich***
- ***geringe Betriebskosten***

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit einer Fläche von knapp 7 m² dass Ihnen ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Im Anschluss befindet sich das Elternschlafzimmer mit ca. 14,20 m² und das Kinderzimmer dass sich auch optimal als Gästezimmer oder Büro eignet mit einer Fläche von ca. 11,30 m². Gegenüber dieser beiden

Zimmer befinden sich die Nassräume, 1x das separat begehbare WC inkl. Handwaschbecken und das modern und exklusiv ausgestattete Bad mit einer Wanne, Waschbecken & WM-Anschluss. Das Wohnzimmer inkl. einer Einbauküche verfügt über sämtlich relevanten Geräte. Direkt neben der Küche ist ein ca. 2,50 m² großer Abstellraum.

Durch das Wohnzimmer gelangen Sie auf die knapp 10 m² große Terrasse mit dem östlich ausgerichteten Eigengarten von ca. 46 m².

Ein ca. 3 m² großes Gerätehaus steht ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Infrastruktur:

Die Autobuslinie der **"Wiener Linien" 28A & 29A** befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Auch Nahversorger wie z.B. **"LIDL"** sind fußläufig entfernt.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- Notar/KV: nach Absprache

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap