GENERALSANIERTER 2 ZIMMER NEUBAU MIT GEMEINSCHAFTSGARTEN

Objektnummer: 1693/206

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

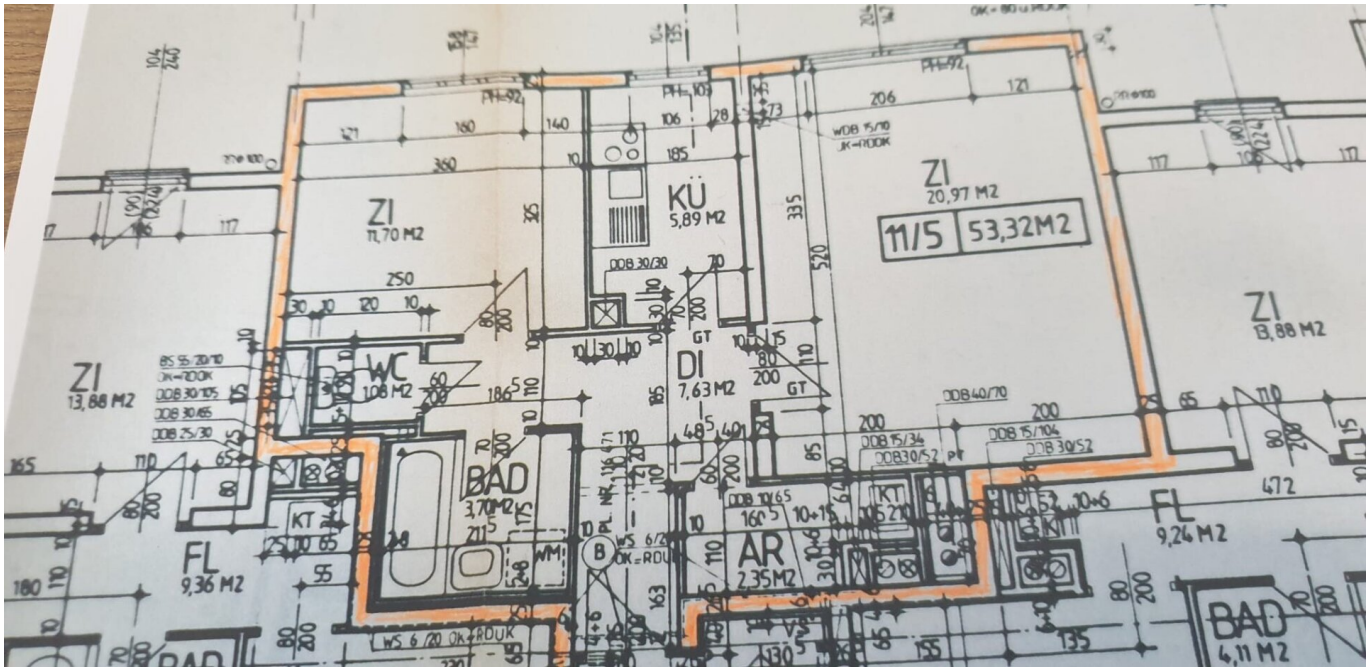
Adresse	Hochwassergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,32 m²
Nutzfläche:	53,32 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	146,76 €
USt.:	14,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a


ZI
11,70 M2
KÜ
5,89 M2
ZI
20,97 M2
11/5
53,32M2
ZI
13,88 M2
WC
1,08 M2
DI
7,63 M2
ZI
13,88 M2
BAD
3,70M2
FL
9,36 M2
AR
2,35M2
FL
9,24 M2
BAD
4,11 M2

Objektbeschreibung

Diese **sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Stock (ohne Lift)** eines **gepflegten Neubaus aus 1990. Die Wohnung wurde 2025 komplett generalsaniert und besticht durch die hellen Räume, die Ruhelage sowie die perfekte Raumaufteilung.**

Die **Fassade** wird **aktuell komplett saniert** und es kommt eine **neue Wärmedämmung** drauf wodurch sich die **Energiewerte in Zukunft verbessern** werden.

In **Fußweite** fahren die **Autobuslinien 17A, 66A, 67A, 67B** sowie der **Nachtbus N66 und N67**

Die generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 53m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Gang
- 1x Schlafzimmer
- 1x großes Wohnzimmer mit Kamin-Möglichkeit
- separate Küche
- Bad mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- separates WC
- Abstellraum

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- neuer Parkettboden

- neue Heizkörper
- neue Türen
- moderne Fenster mit Mehrfachverglasung
- neues Bad
- neues WC
- neue moderne Fliesen in Bad und WC
- neue Gegensprechanlage

INFO:

Die Fassade wird gerade erneuert und eine Wärmedämmung angebracht.

Der Wohnung ist ein eigenes **Kellerabteil** zugeordnet. Das Haus verfügt über einen **Gemeinschaftsgarten** und einen **Fahrradabstellraum.**

Kosten:

- **KP: EUR 230.000,-**
- monatliche Betriebskosten: EUR 161,44 inkl. USt..
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: EUR 142,60

- **GESAMT: EUR 304,04**

- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.250m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap