

**Neuwertige, gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia & optionalem Tiefgaragenstellplatz**



**Objektnummer: 602**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Keller:</b>	3,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,32 €
<b>USt.:</b>	18,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Løb**

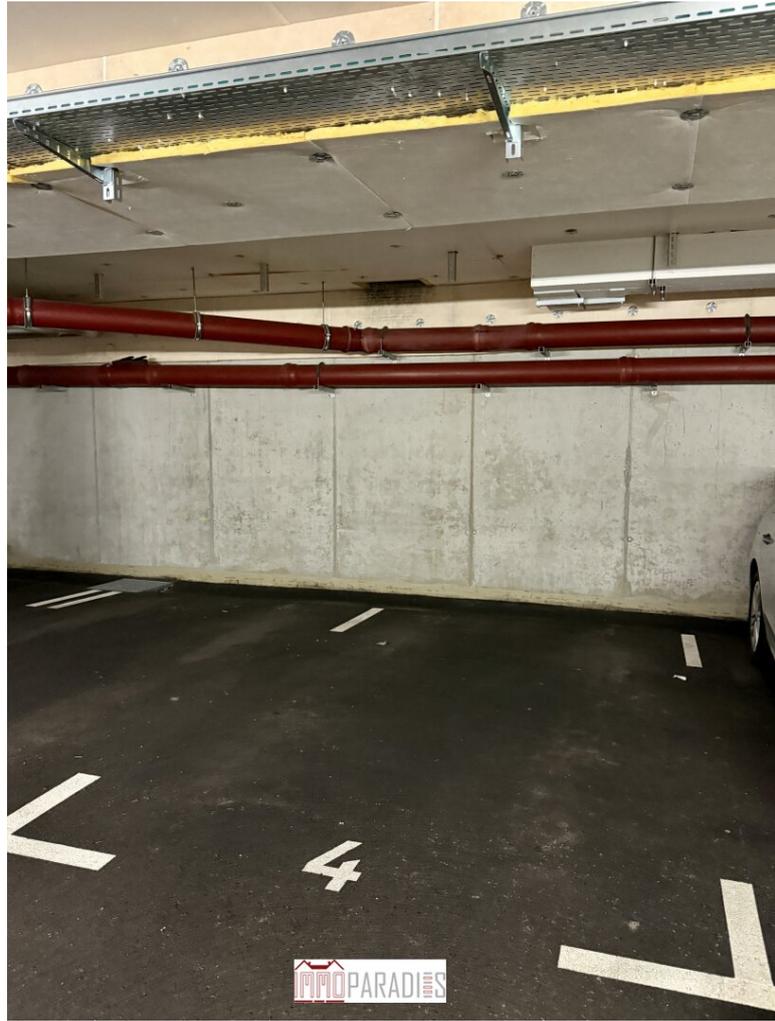
Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau

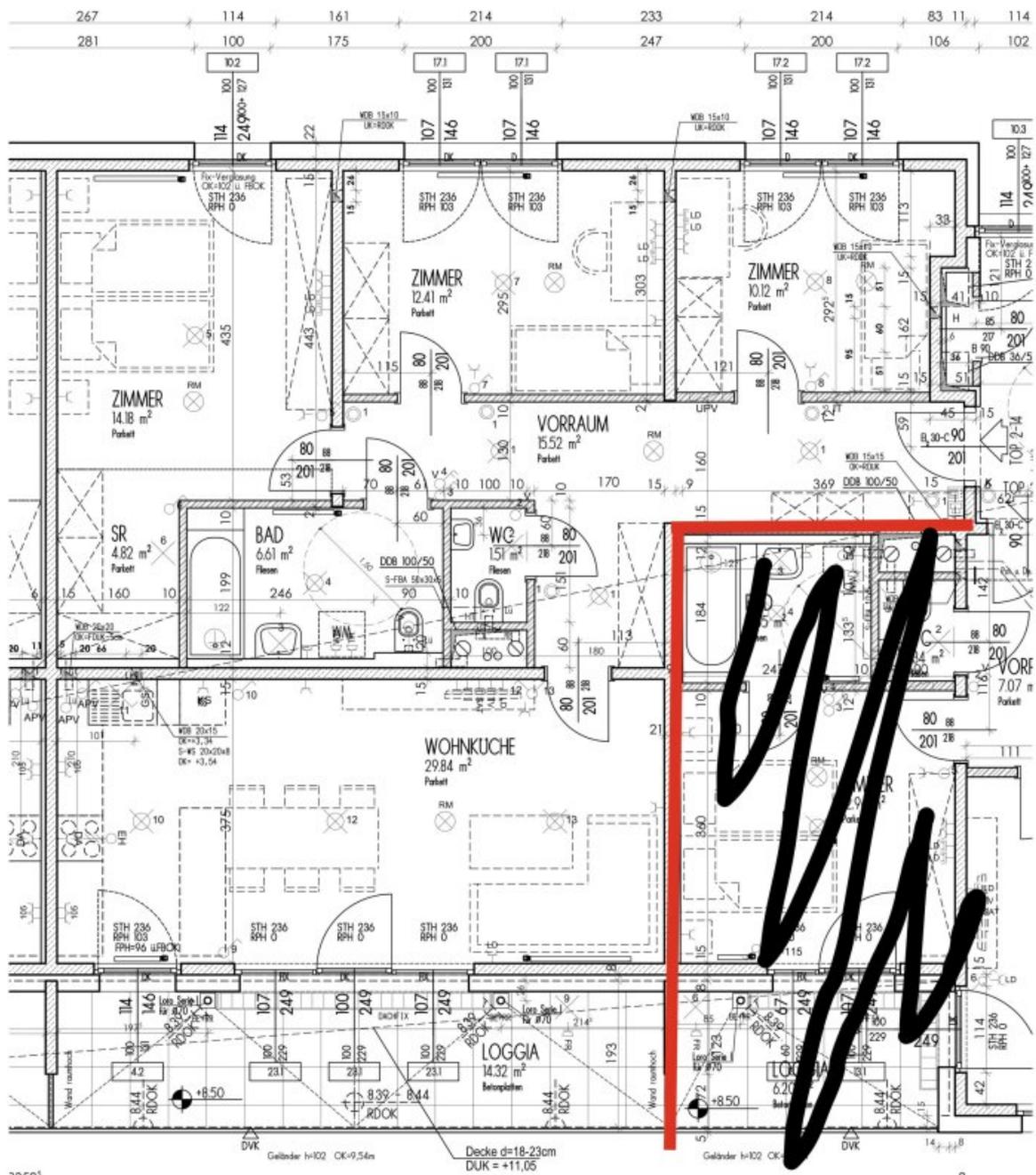
T +43 2252 27 40 40











2358<sup>1</sup>

TOP 2-14	
WOHNFL.	95.01 m <sup>2</sup>
LOGGIA	14.32 m <sup>2</sup>
GESAMT	109.33 m <sup>2</sup>

WOHNHAUSANLAGE Carlberggasse 6, 1230 WIEN  
STIEGE 2 - 3.OG - TOP 14



PLANUNG - ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN  
3 VON EINBAUMÖBEL VERWENDBAR - NATURMASSE ERFORDERLICH!  
NUTZUNGSBESCHREIBUNG

07.05.2015

# Objektbeschreibung

## Objektdaten

- **Adresse:** Carlberggasse 6, 1230 Wien (23. Bezirk – Liesing)
- **Etage:** 3. Liftstock
- **Wohnfläche:** ca. 109,33 m<sup>2</sup>
  - **davon Loggia:** ca. 14,32 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 4
- **Baujahr:** 2015
- **Kaufpreis Wohnung:** € 479.000,–
- **Optionaler Tiefgaragenstellplatz:** € 20.000,–

## Highlights der Immobilie

- **Modernes Wohnhaus:** Die Wohnanlage wurde im Jahr 2015 errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.
- **Großzügige Raumaufteilung:** Die 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung.
- **Loggia mit 14,32 m<sup>2</sup>:** Ideale, südwestliche Ausrichtung und mit angenehmer Größe für entspannte Stunden im Freien
- **Hochwertige EWE-Küche** mit erhöhter Arbeitsfläche inkl. Siemens-Geräten
- **Komplette Beschattung:** Alle Fenster und Türen sind mit **Raffstores** und **Rollläden** ausgestattet.
- **Insektenschutz:** An sämtlichen Fenstern wurden **Insektenschutzgitter** installiert – ideal für ungestörten Wohnkomfort.
- **Lift vorhanden:** Barrierefreier Zugang zur Wohnung.

- **Tiefgaragenstellplatz:** In der hauseigenen Tiefgarage – optional zum Kaufpreis von € 20.000,–.

## **Lage & Infrastruktur**

Die **Carlberggasse** liegt im aufstrebenden 23. Wiener Gemeindebezirk (Liesing). Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Mischung aus **städtischer Infrastruktur** und **grüner Wohnqualität**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Heurigenlokale und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Bus & Schnellbahn fußläufig erreichbar
- Gute Anbindung an die A23/S1

## **Kostenübersicht**

### **Kaufpreis Wohnung**

### **Tiefgaragenplatz (optional)**

### **Gesamtkaufpreis (inkl. TG)**

## **Kontakt & Besichtigung**

Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen zu oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

**Jetzt anfragen und Wohntraum sichern!**

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!**

**INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.**

**Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap