

## **Stilvolle Wohnung mit Balkon - Ihr Wohlfühlort !**



Küche inkl. Essbereich

**Objektnummer: 6547/4057**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	80,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 148,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,51 €
<b>USt.:</b>	15,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



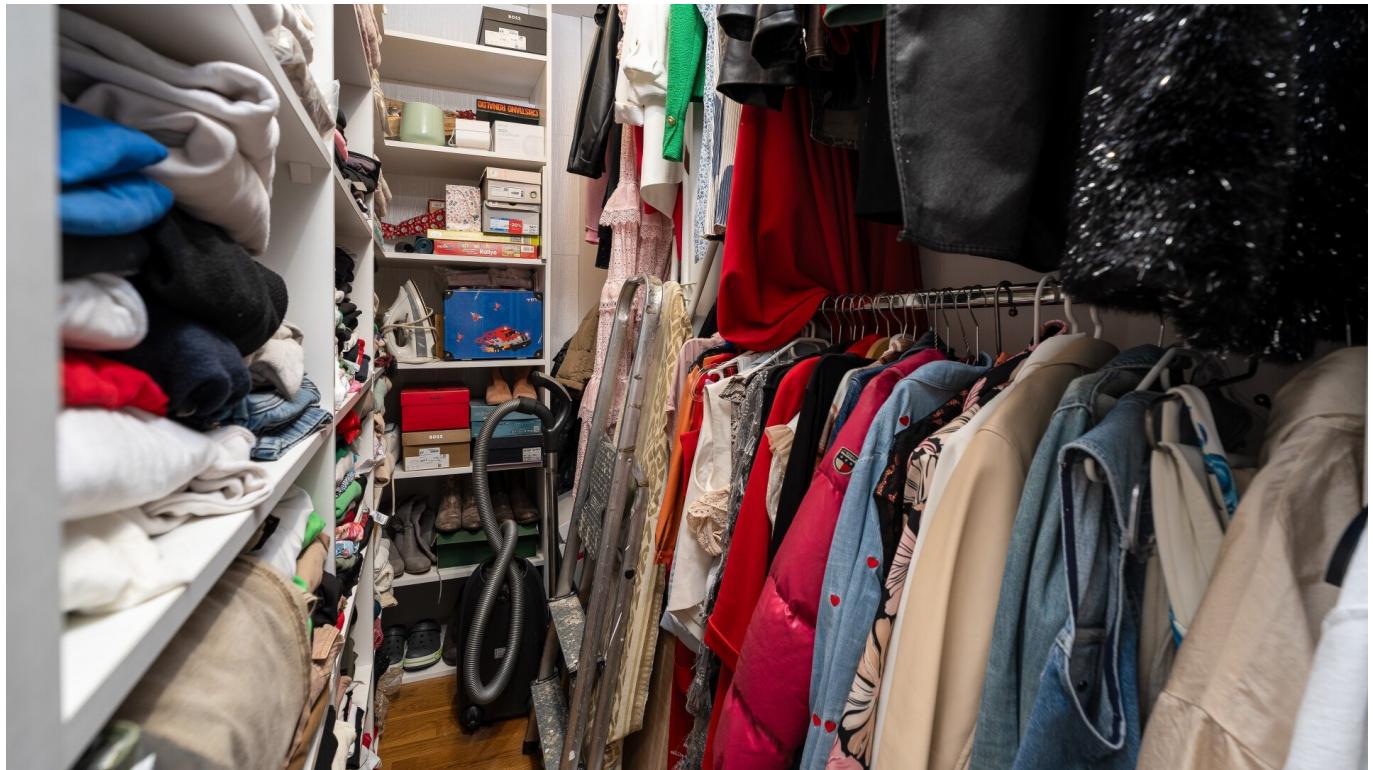
**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld



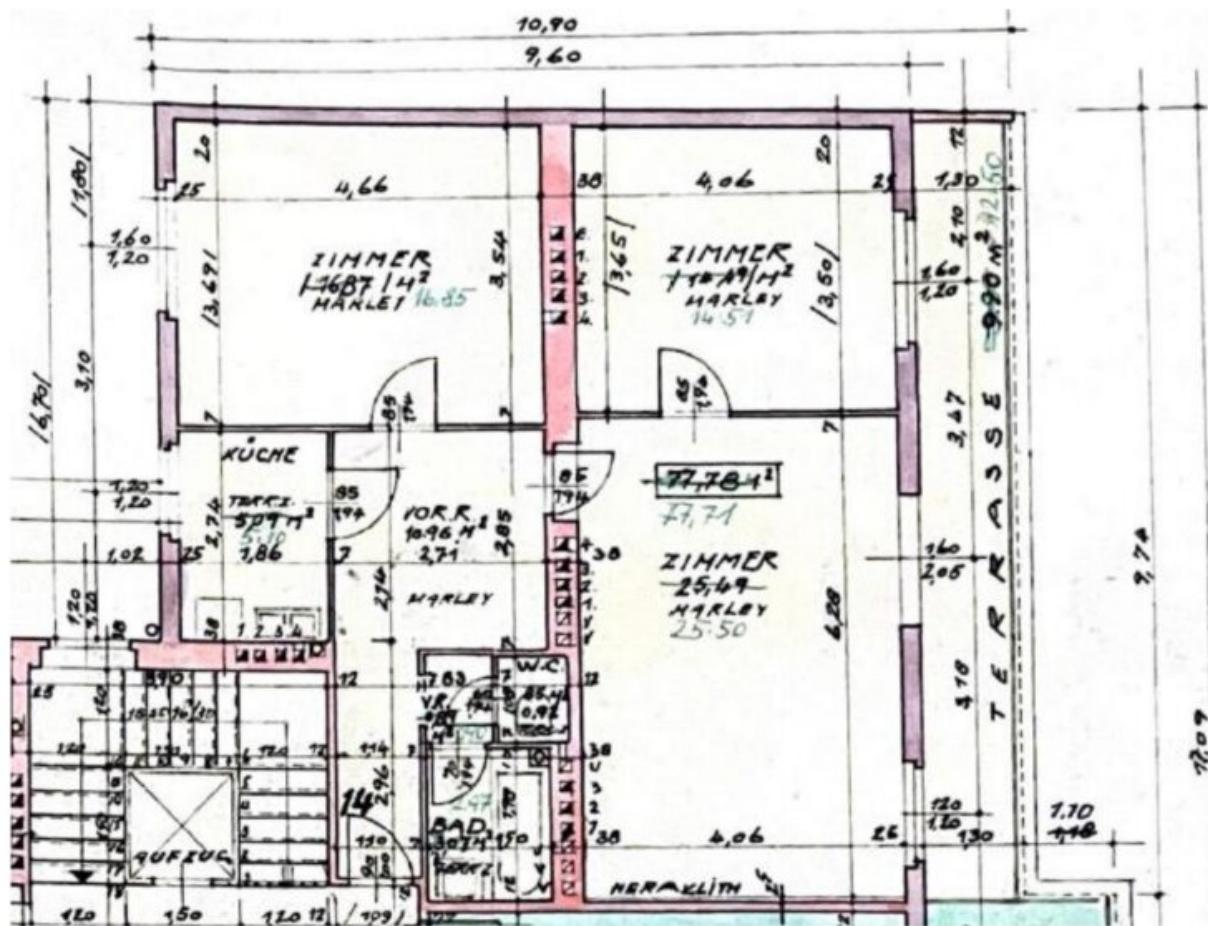












## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause in 1120 Wien!

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **helle, moderne Eigentumswohnung** im Dachgeschoß (**Lift** vorhanden)
- **Nutzfläche** von rund **80,83 m<sup>2</sup>**
- bestehend aus Vorraum, Wohnzimmer inkl. Küche und Essbereich, 2 Schlafzimmer, 1 kleines Büro, Badezimmer mit Dusche und Wanne, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und separatem WC
- **gemütlicher Balkon** mit rund **12,50 m<sup>2</sup>**
- **Klimaanlagen** im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- manuelle **Innenjalousien**
- zugeordnetes **Kellerabteil**

Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich in Wien Meidling und überzeugt durch das **helle, freundliche Raumkonzept**, die **gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung**.

Mit dem Lift gelangen Sie in das **Dachgeschoß**. Vom Flur aus befindet sich rechterhand das **Badezimmer ausgestattet mit Dusche und Wanne**, direkt daneben das **separate WC**. Anschließend steht Ihnen ein **geräumiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung. Linkerhand gelangen Sie in ein **Kabinett** (welches derzeit als Büro genutzt wird), geradeaus befindet sich das **Schlafzimmer mit Schrankraum**. Das helle, einladende **Wohnzimmer** verfügt über eine **moderne Küche** und einen **Essbereich**. Von hier aus ist das **Kinderzimmer** begehbar, welches (genauso wie das Wohnzimmer und Schlafzimmer) **mit einer Klimaanlage ausgestattet** ist.

Abgerundet wird diese tolle Wohnung mit einem netten **Balkon** - hier können Sie ganz entspannt Ihre **warmen Sommertage genießen!**

#### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gastherme. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

#### **Infrastruktur:**

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

#### **Verkehrsanbindung:**

##### **Auto:**

**Südosttangente (A23)** über die Inzersdorf-Anschlussstelle: ca. 10 Minuten

##### **Bus:**

Linie 12A, 59A, N8

##### **Schnellbahn:**

Linie 18, 62

##### **U-Bahn:**

**U4:** Meidling Hauptstraße (etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt)

## **U6: Gumpendorfer Straße**

### **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)** !

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap