

**Sonnige 3-Zimmer Neubau-Loggia-Wohnung im 5.  
Liftstock - U1-Nähe!**



**Objektnummer: 21201**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weyringergasse 38
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,42 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	68,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	519.000,00 €
Betriebskosten:	92,30 €
USt.:	10,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH





3SI MAKLER

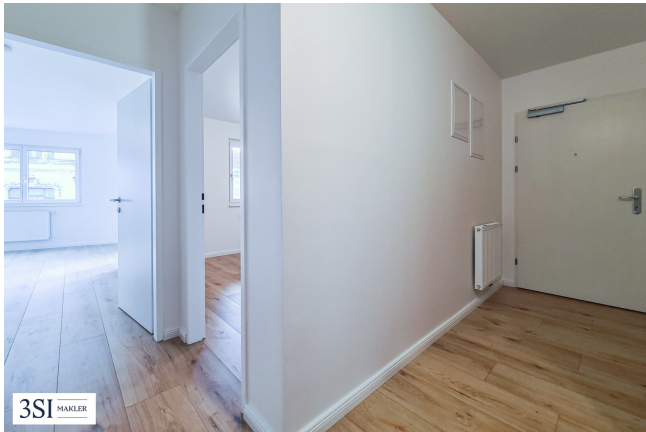


3SI MAKLER

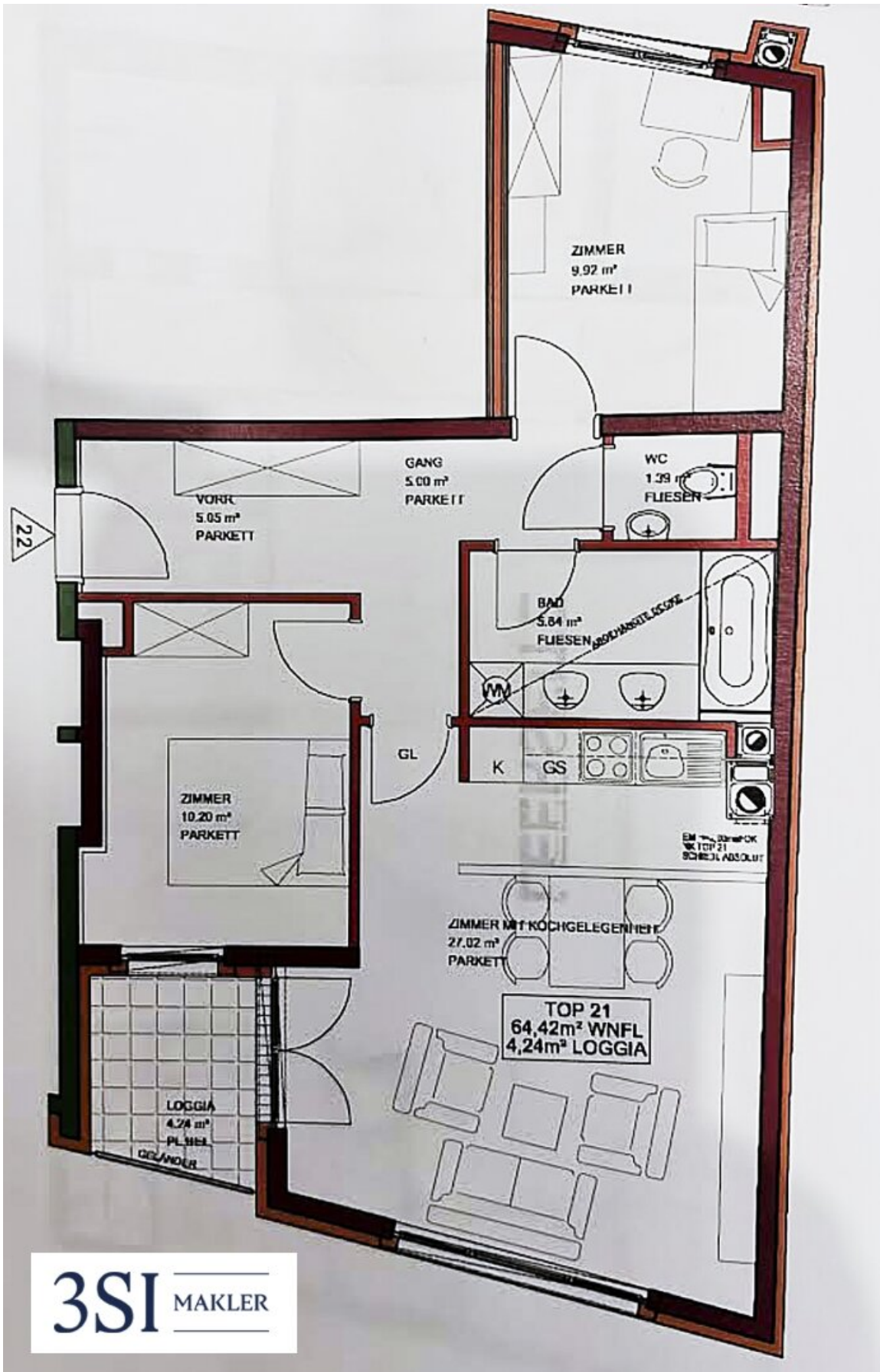


3SI MAKLER









## Objektbeschreibung

### Moderner Neubau in zentraler Wiedner Lage nahe der U1!

Direkt im Herzen von Wieden, unweit des Schlosses Belvedere, gelangt in einer ansprechenden Neubauliegenschaft eine 3- Zimmer Loggia-Wohnung in den Verkauf.

### Top Nr. 21 im 5. Obergeschoß

Diese gepflegte Neubauwohnung besitzt eine Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> zzgl. einer ca. 4m<sup>2</sup> großen südseitigen Loggia, befindet sich im 5. Obergeschoß und teilt sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer / Wohnküche (nur Anschlüsse vorbereitet)
- mit angrenzender südseitiger Loggia
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- zentrales Vorzimmer

Diese Wohnung war noch bis vor Kurzem bewohnt, befindet sich in einem gepflegten Zustand, wurde soeben aufgefrischt (= neu ausgemalt, sowie mit neuen Türen und einem neuen Laminatboden ausgestattet), leer ohne Mobiliar angeboten und in den nächsten Tagen vollständig geräumt.

Zusätzlich zu einem Fahrradraum steht der Einheit auch noch ein kleines trockenes Kellerabteil zu Verfügung.

In den Betriebskosten ist ein Haus-Internetzugang bereits enthalten. Verbrauchsabhängige Kosten wie etwa für Strom oder Heizkosten (Fernwärme) werden von den jeweiligen Versorgern mittels eigener Zähler abgerechnet.

Diese Wohnung mit ihrem durchdachten Grundriss, ihrer optimalen Lage sowie Verkehrsanbindung eignet sich sowohl für **Eigennutzer als auch für Anleger**.

## Umgebung

Diese ca. 2010 errichtete Neubauliegenschaft befindet sich in einem beliebten Bereich des 4. Bezirks und die Lage ist durch die Nähe zum Schloss Belvedere (ca. 500 Meter), die gute Infrastruktur und die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Netz U1, D, 13a, 69A, Hauptbahnhof) als ausgezeichnet zu bezeichnen. Die **U-Bahnstation U1 -Südtirolerplatz ist quasi vor der Türe**. Für den Individualverkehr ist auch die Nähe zur Autobahnauffahrt A 23 hervorzuheben. Im näheren Umfeld sind sämtliche Nahversorgungsangebote, wie Supermärkte, eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Drogeriemarkt, uvm. vorhanden. Die sehr nah gelegenen Parkanlagen Botanischer Garten und Schweizer Garten bieten zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten und erholsame Momente im Grünen.

## Fazit

Diese ansprechende Wohnung überzeugt durch eine effiziente Raumplanung und der zentralen Lage mit optimaler Infrastruktur (Anbindung & Nahversorgung)!

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen der Betreuer jederzeit gerne zur Verfügung.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren**

## **Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <200m

Klinik <550m

Krankenhaus <875m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <75m

Universität <850m

Höhere Schule <725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <675m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <125m

Post <400m

Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <50m

Autobahnanschluss <2.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap