

## **DIREKT BEI U1 - MAISONETTE-WOHNUNG + KAMIN + GARAGE**



**Objektnummer: 1693/223**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,42 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,50 €
<b>Heizkosten:</b>	183,00 €
<b>USt.:</b>	60,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a



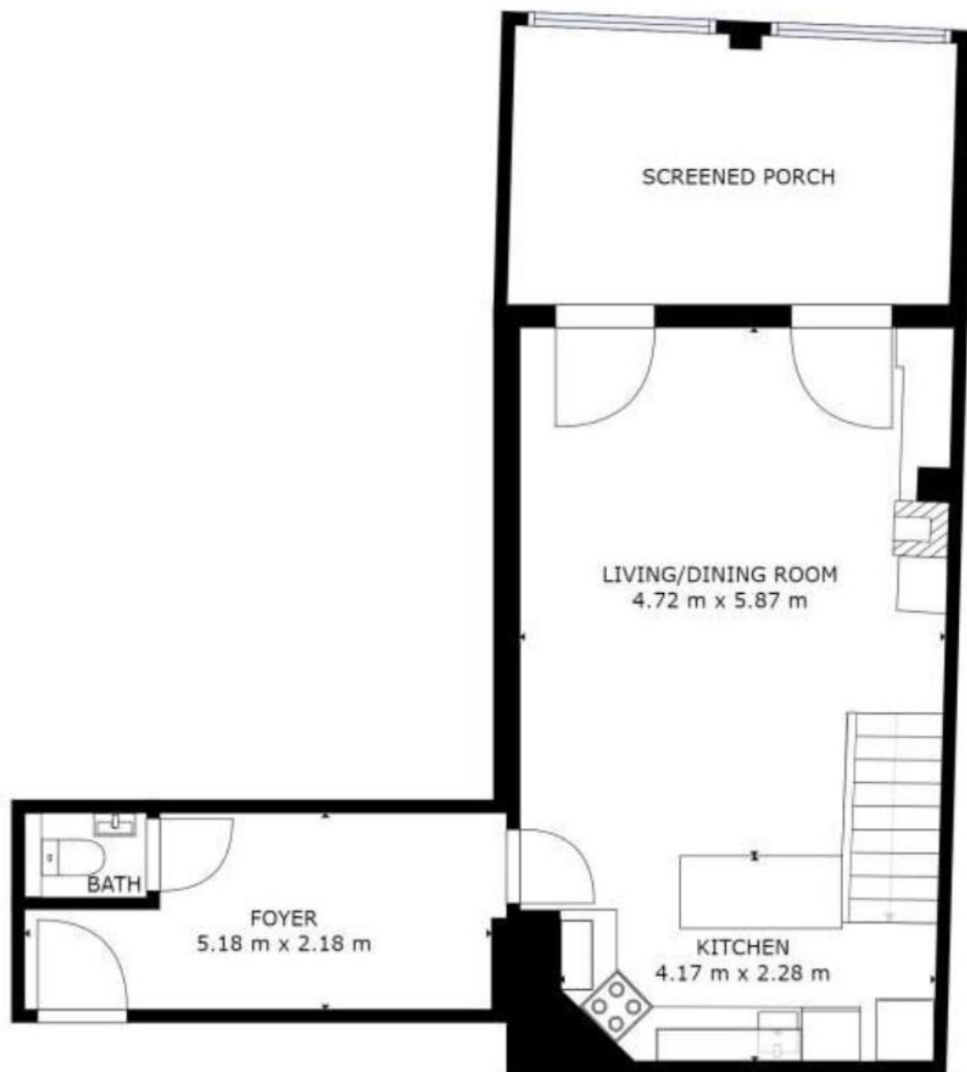
















## Objektbeschreibung

Diese **schöne 4-Zimmer-Maisonette** befindet sich in einer **gepflegten Wohnhausanlage aus den 90er Jahren** und liegt in einer **ruhigen Seitengasse nahe der U1 Station Kagraner Platz**. Die moderne Wohnung besticht durch die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung**, dem **offenen Kamin** sowie der **Ruhelage samt Grünblick**. Nur eine **Ubahn-Station** entfernt liegt das **Donauzentrum, das über eine große Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten** verfügt. Mit der **Straßenbahnlinie 26** erreichen Sie in **nur wenigen Stationen** den **Badeteich Hirschstetten** sowie den **Blumengarten Hirschstetten**, der zum **Erholen** einlädt.

Die **moderne 4-Zimmer-Wohnung** erstreckt sich über **2 Etagen** auf **ca. 112m<sup>2</sup> + Balkon (ca.7m<sup>2</sup>) + Innenhofterrasse (ca. 11m<sup>2</sup>)** und gliedert sich wie folgt:

### Untergeschoß:

- Vorzimmer
- separates WC mit Waschbecken
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Kamin
- Wintergarten (ca.14m<sup>2</sup>) mit Blick ins Grüne

### Obergeschoß:

- 1x Schlafzimmer mit Balkon (ca. 7m<sup>2</sup>)
- 2x Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer) mit Zugang zur Innenhofterrasse (ca. 11m<sup>2</sup>)
- Bad mit großer Dusche und WC

Im Kaufpreis ist bereits ein **Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage** inkludiert.

**Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:**

- moderne vollausgestattete Küche
- offener Echtholz-Kamin
- Parkettböden
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- moderne mehrfachverglaste Fenster
- innenliegende Jalousien
- elektrische außenliegende Rollos zur Innenhofterrasse
- Gegensprechanlage

Das Wohnhaus verfügt über **einen Kinderwagen- und Fahrradraum**.

Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.



**Kosten:**

- **KP: EUR 580.000,- (inkl. Parkplatz)**
- monatliche Betriebskosten inkl. USt.: **EUR 262,35**
- monatliche BK Parkplatz inkl. USt.: **EUR 34,02**
- monatliches Akonto Heizung inkl. USt.: **EUR 150,79**
- monatliches Akonto Warmwasser inkl. USt.: **EUR 63,07**
- monatliche EDV-Gebühren inkl. USt.: **EUR 1,20**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 77,42**
- **GESAMT: EUR 588,85**
- 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](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m



Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap