MODERNE 4 ZIMMER-MAISONETTE + KAMIN + GARAGE BEI U1 KAGRANER PLATZ



Objektnummer: 1693/223

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Maisonette

Land: Österreich PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr: 1994
Zustand: Gepflegt
Alter: Neubau
Wohnfläche: 98,36 m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

WC: 2

Balkone: 1

Terrassen: Stellplätze:

 Kaufpreis:
 610.000,00 €

 Betriebskosten:
 238,50 €

 Heizkosten:
 213,50 €

 USt.:
 65,16 €

1

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH Kärntner Ring 10 / 2a





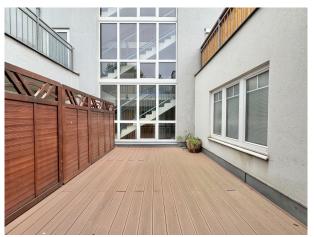
























Objektbeschreibung

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 einer 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. 98m² + Balkon (ca.7m²) + Innenhofterrasse (ca. 11m²) und gliedert sich wie folgt:

Untergeschoß:

- Vorzimmer
- separates WC mit Waschbecken
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Kamin
- Wintergarten (ehem. Terrasse) mit Blick ins Grüne (ca. 14m²)

Obergeschoß:

- 1x Schlafzimmer mit Balkon (ca. 7m²)
- 2x Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer) mit Zugang zur Innenhofterrasse (ca. 11m²)
- 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

• elektrische außenliegende Rollos zur Innenhofterrasse

Das Wohnhaus verfügt über einen Kinderwagen- und Fahrradraum.

Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

• innenliegende Jalousien

• Gegensprechanlage

Kosten:

- KP: EUR 610.000,- (inkl. Parkplatz)
- monatliche Betriebskosten inkl. USt.: EUR 262,35
- monatliche BK Parkplatz inkl. USt.: EUR 34,02
- monatliches Akonto Heizung inkl. USt.: EUR 169,09
- monatliches Akonto Warmwasser inkl. USt.: EUR 79,85
- monatliche EDV-Gebühren inkl. USt.: EUR 1,20
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: EUR 77,42
- GESAMT: EUR 623,93
- 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

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