

## **Eigengarten- 4 Zimmer- Pool- Xmas Sale**



**Objektnummer: 1609/46290**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	105,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,52 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,86
<b>Kaufpreis:</b>	621.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,58 €
<b>USt.:</b>	22,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin F. Kny**

Firma Mag. Martin F. Kny  
Eduard Süßgasse 8/31

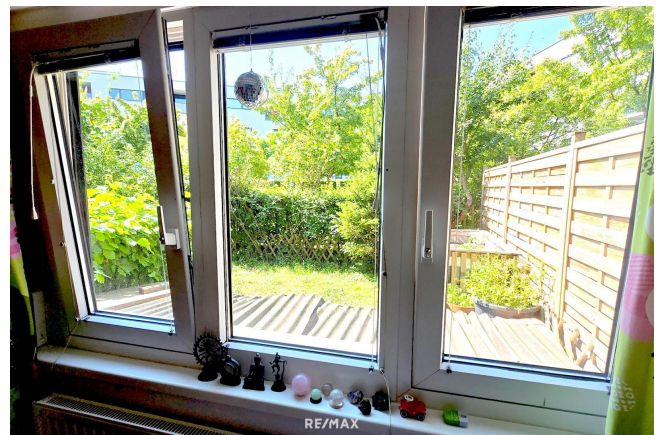
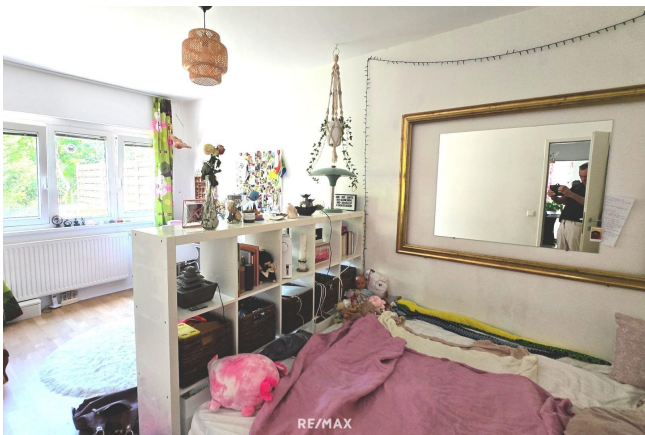




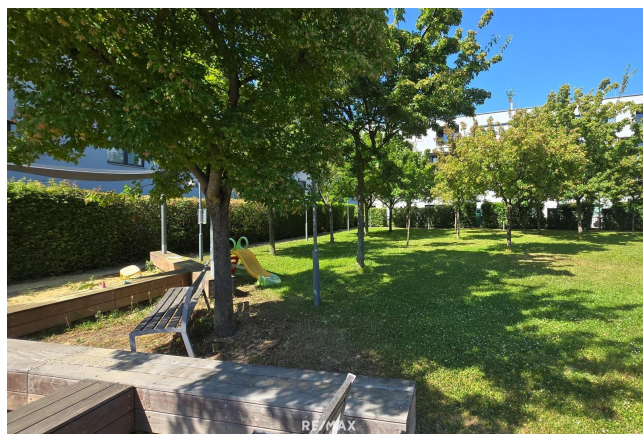
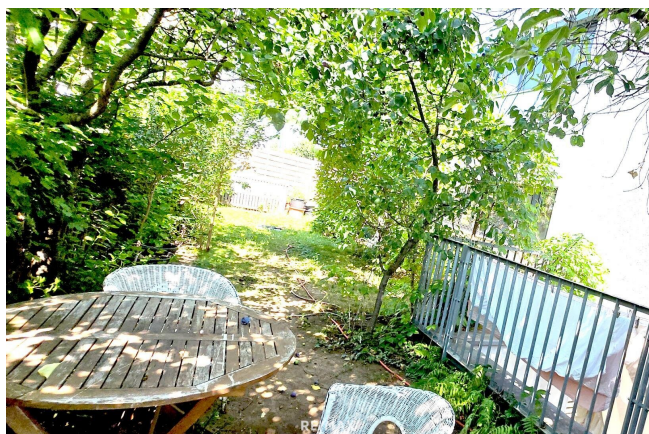




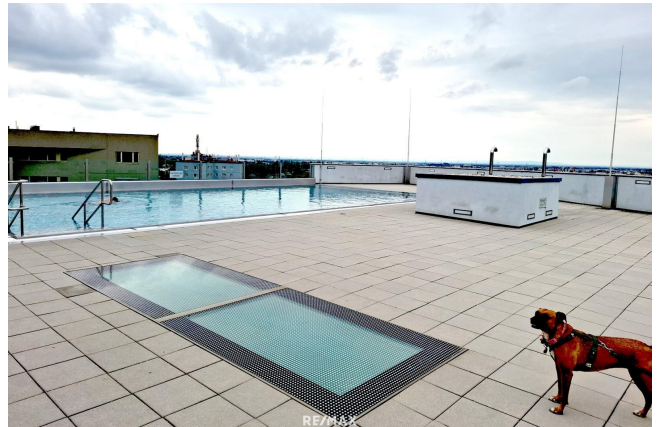


















## Loggia







# Objektbeschreibung

Eigengarten – 4 Zimmer - Pool

Direkt bei U6 Tscherttegasse

Dieses mehrfach ausgezeichnete Neubauprojekt auf den ehemaligen Gründen der Kabel- und Drahtwerke AG wurde 2006 fertiggestellt. Das „autofreie Dorf“ besticht durch eine Mischung aus attraktiven Wohnungen, Geschäften und Lokalen die alle durch einen abwechslungsreichen Erholungsraum verbunden sind, einfach ideal für das Aufwachsen von Kindern aber auch für Erwachsene die ohne Stress mitten in der Stadt wohnen möchten. Die Wohnung selbst ist nach Süd/West ausgerichtet, sehr hell und von einem Eigengarten mit Baumbestand umgeben. Zu Hause angekommen hat man das Gefühl in einem Eigenheim zu wohnen und nicht in einer Wohnung. Der Grundriss ist gut durchdacht und die Ausstattung zeitgemäß.

Raumprogramm:

- Vorraum mit Garderobe
- Abstellraum
- WC
- Wohn/Essbereich mit Einbauküche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Loggia
- Sonniger Eigengarten

Lage:



Diese Wohnung befindet sich in dem mehrfach ausgezeichneten Neubauprojekt „kabelwerk“. Von den südseitig ausgerichteten Fenstern blicken Sie auf Ihre Terrasse und in eine Parklandschaft, mitten in der Stadt. Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Ärzte und andere Einrichtungen befinden sich direkt vor der Haustüre, ebenso wie die U- Bahn Station Tscherttegasse. Die Wohnhausanlage selbst ist hervorragend ausgestattet mit einer Fahrradwerkstatt, einer Sauna, einem Fitnessraum und einem Schwimmbad am Dach. Garagenplätze für Ihren PKW können bei Bedarf angemietet werden.

Der Meidlinger Bahnhof ist in 8 Minuten erreichbar und mit den Öffis sind Sie in 29 Minuten am Stephansplatz.

- Bus 62, Badner Bahn, N8
- Schnellbahn R3, S1, S2, S3
- U6 Tscherttegasse

Höhepunkte:

- Ausgezeichnetes Neubauprojekt
- Wohnen im Grünen
- Tolle Verkehrsanbindung

Sind Sie neugierig geworden?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter T. 0660-2061 480

Eckdaten:

Wohnfläche: 104,79m<sup>2</sup>

Eigengarten: 104,54m<sup>2</sup>

Kellerabteil

HBW: Klasse B

Maklerhonorar 3% plus 20% Ust

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann und wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**



Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap