

**FREIER MIETZINS - WG-FÄHIGE 3,5 ZIMMER WOHNUNG
BEIM AUGARTEN**



Objektnummer: 1693/237

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,51 m ²
Nutzfläche:	78,51 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	221,91 €
USt.:	22,19 €
Provisionsangabe:	

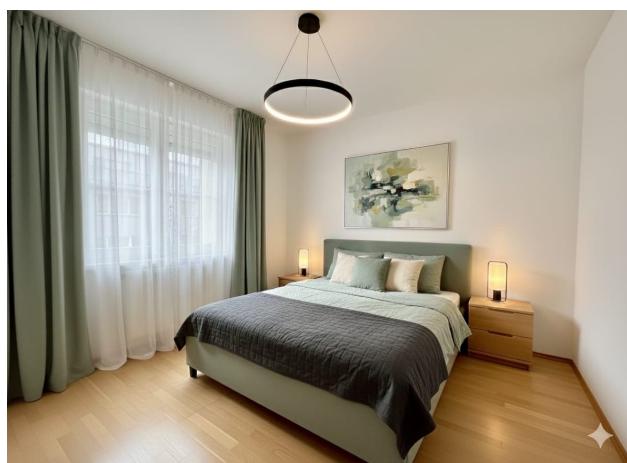
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

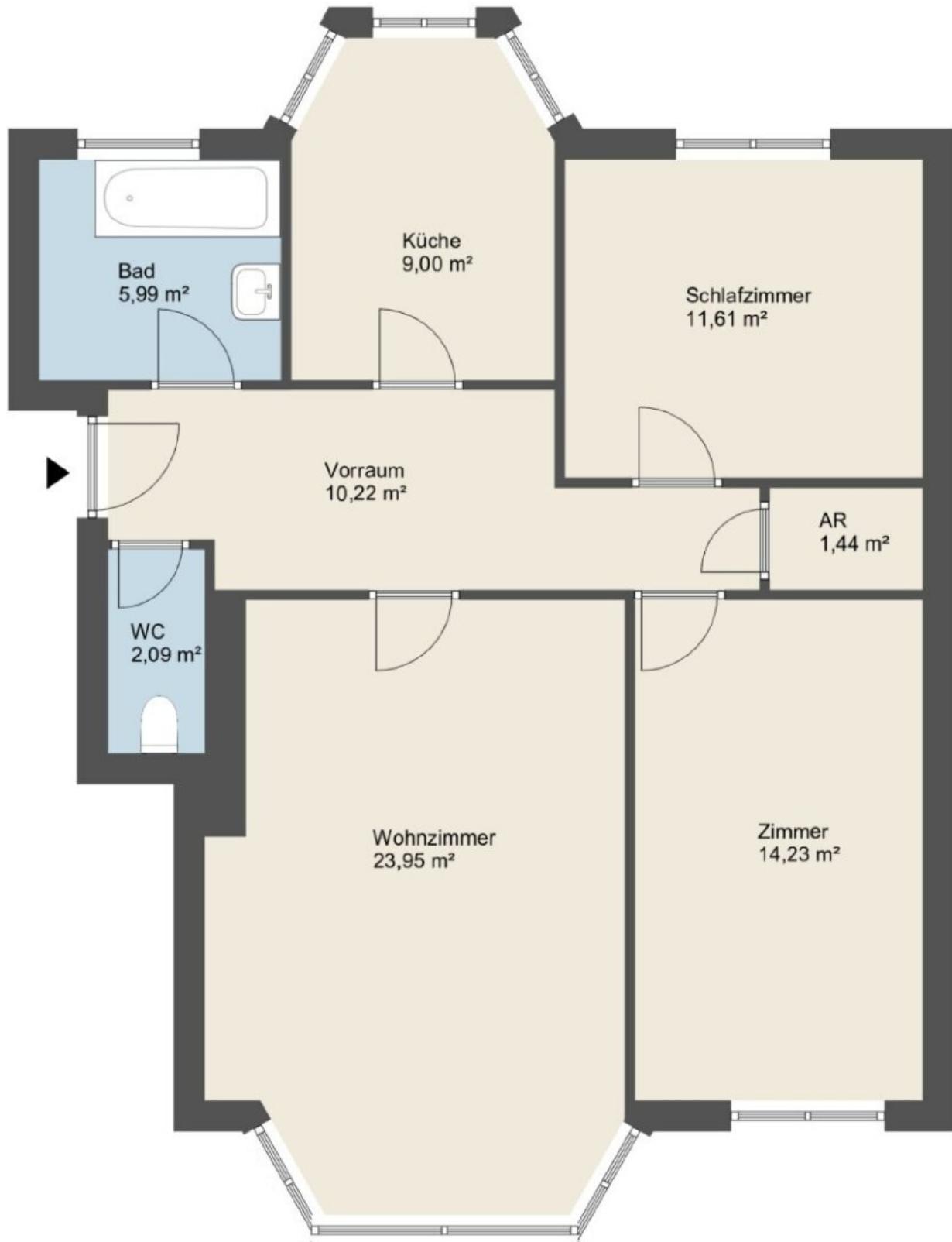
ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien











Objektbeschreibung

PERFEKTE AUFTEILUNG - AUGARTENNÄHE - FREIER MIETZINS

Zum Verkauf steht eine **ideal aufgeteilte 3,5-Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnfläche von ca. 79m²**. Das Objekt befindet sich im **4. Liftstock** einer **Neubau-Wohnhausanlage aus 1994**. Die **Fenster der Wohnung** wurden im **Februar 2016** ausgetauscht.

Die Wohnung überzeugt durch die Nähe zum **weitläufigen Augarten (ca. 200m)**, die **hohe Stockwerkslage (4. Stock mit Lift)** sowie den **perfekten Grundriss**, weshalb sie auch für **Familien und WGs ideal geschnitten** ist. In nur **wenige Gehminuten** entfernt fahren die **Straßenbahn-Linie 2 (2 Stationen zur U2 Taborstraße, 5 Stationen zur U4 Schwedenplatz)** und die **Straßenbahn-Linie 5 (ca.10 Min. zum Praterstern)**.

Die Wohnung erstreckt sich auf ca. 79m² Wohnfläche und gliedert sich wie folgt:

- geräumiges Vorzimmer/Gang
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit Erker und Kamin-Anschluss
- 1x hofseitiges Zimmer (Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer)
- 1x Zimmer (Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer)
- separates Küchenzimmer mit Erker
- Bad mit Fenster, Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- Abstellraum
- separates WC

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- Parkettboden
- moderne Einbauküche mit allen Geräten
- moderne mehrfachverglaste Fenster
- Alarmanlage
- einbruchshemmende Sicherheitstüre
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten im Haus:

- ein Parkplatz (max. 4,20m Länge) in der hauseigenen Tiefgarage kann um EUR 120,-pro Monat angemietet werden
- Gemeinschaftsgarten im Innenhof
- Fahrrad-und Kinderwagenabstellraum
- eigenes Kellerabteil

Vermietbarkeit:

Bei Vermietung kann der **freie Mietzins** angewendet werden.

Kosten:

- **KP: EUR 435.000,-**
- monatliche Betriebskosten inkl. Lift und USt.: **EUR 244,10**
- anteilige Reparaturrücklage: **EUR 74,01**
- **GESAMT: EUR 318,11**
- **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

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap