

## **Zimmer-Kuchl-Kabinett! Perfekte Single- oder Anlegerwohnung**



Das Haus straßenseitig

**Objektnummer: 4763**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,02 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47,96 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,71 €
<b>Heizkosten:</b>	136,00 €
<b>USt.:</b>	11,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



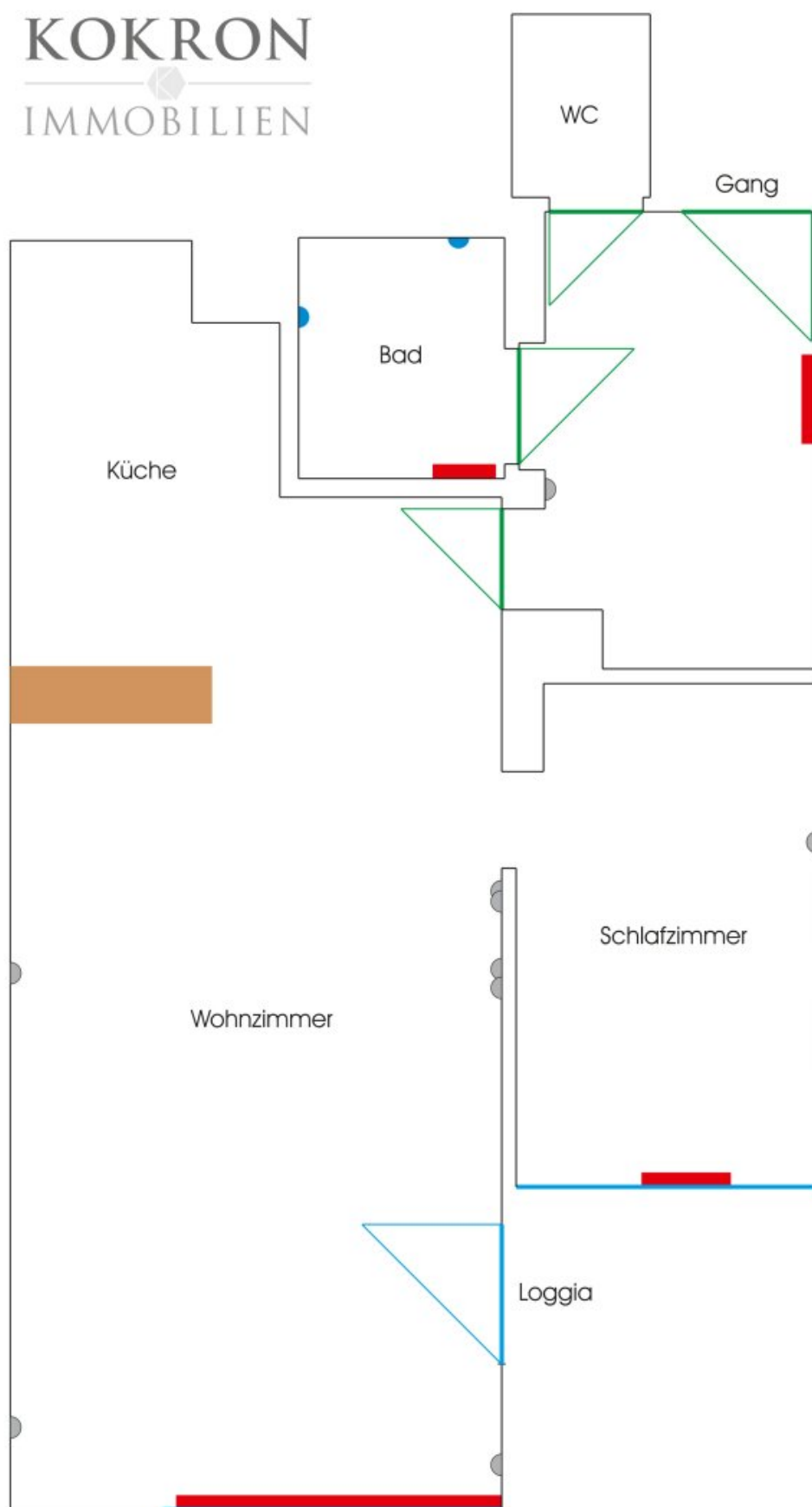
**Mele Bell**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

### Grün und ruhig wohnen in der Leopoldau

Wir bieten hier eine **perfekte Singlewohnung** mit rund 44m<sup>2</sup> Wohnfläche, Wohnküche, Mini-Schlafzimmer und Loggia zum Verkauf.

Die Wohnung im 1. Stock wird über ein verhältnismäßig **großes Vorzimmer** betreten, von dem das **getrennte WC**, das **Bad** und der **Wohnbereich** abgehen.

**Die Küche** (mit Fenster!) ist in den rund 20m<sup>2</sup> großen Wohnbereich integriert und mit einer Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler und Ceran Kochfeld sowie ausreichen Stauraum ausgestattet.

**Das Bad** verfügt über eine moderne Dusche, einen Waschtisch mit Unterschrank und einen Waschmaschinenanschluss. (Es gibt im Haus aber auch eine gepflegte **Waschküche** mit modernen Miele Professionell-Geräten).

Das knapp 10m<sup>2</sup> große **Schlafzimmer** ist getrennt vom Wohnbereich mit Blick auf die Loggia und bietet genügend Platz für einen Kasten und ein Doppelbett.

Auf der ca. 4m<sup>2</sup>, ostseitig ausgerichteten **Loggia** können Sie morgens Ihren Frühstückskaffee genießen, oder abends einen Sundowner. Ihren grünen Daumen können Sie im fix installierten **Hochbeet** beweisen.

Die Wohnung ist mit **Fliesen und Laminat** ausgelegt, Heizung und Warmwasser werden über eine ölbetriebene Zentralheizung zur Verfügung gestellt und mit den allgemeinen Betriebskosten über eine monatliche Vorschreibung akontiert.

Ein etwa 3m<sup>2</sup> großes, trockenes **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

Ein **großer gepflegter Garten** mit Kinderspielbereich sowie ein Kinderwagen- und Fahrrad-Abstellraum können von allen Hausbewohnern benützt werden.

Aktuell ist um **€56,58/Monat ein Garagenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage angemietet, der voraussichtlich auf Wunsch übernommen werden kann.

### Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Dann Klicken Sie auf den "Anfrage-Button" in dieser Anzeige und ich schicke Ihnen anschließend das detaillierte Exposé. Lediglich Anfragen mit **vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse** können unsererseits bearbeitet werden.

## **Besichtigungen**

Ich stehe Ihnen auch zu Tagesrandzeiten oder am Wochenende zur Verfügung. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap