

## **GROSSER 2-ZIMMER-ALTBAU BEIM WESTBAHNHOF U3 + U6**



**Objektnummer: 1693/233**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1882
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 113,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,89
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,33 €
<b>USt.:</b>	19,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien



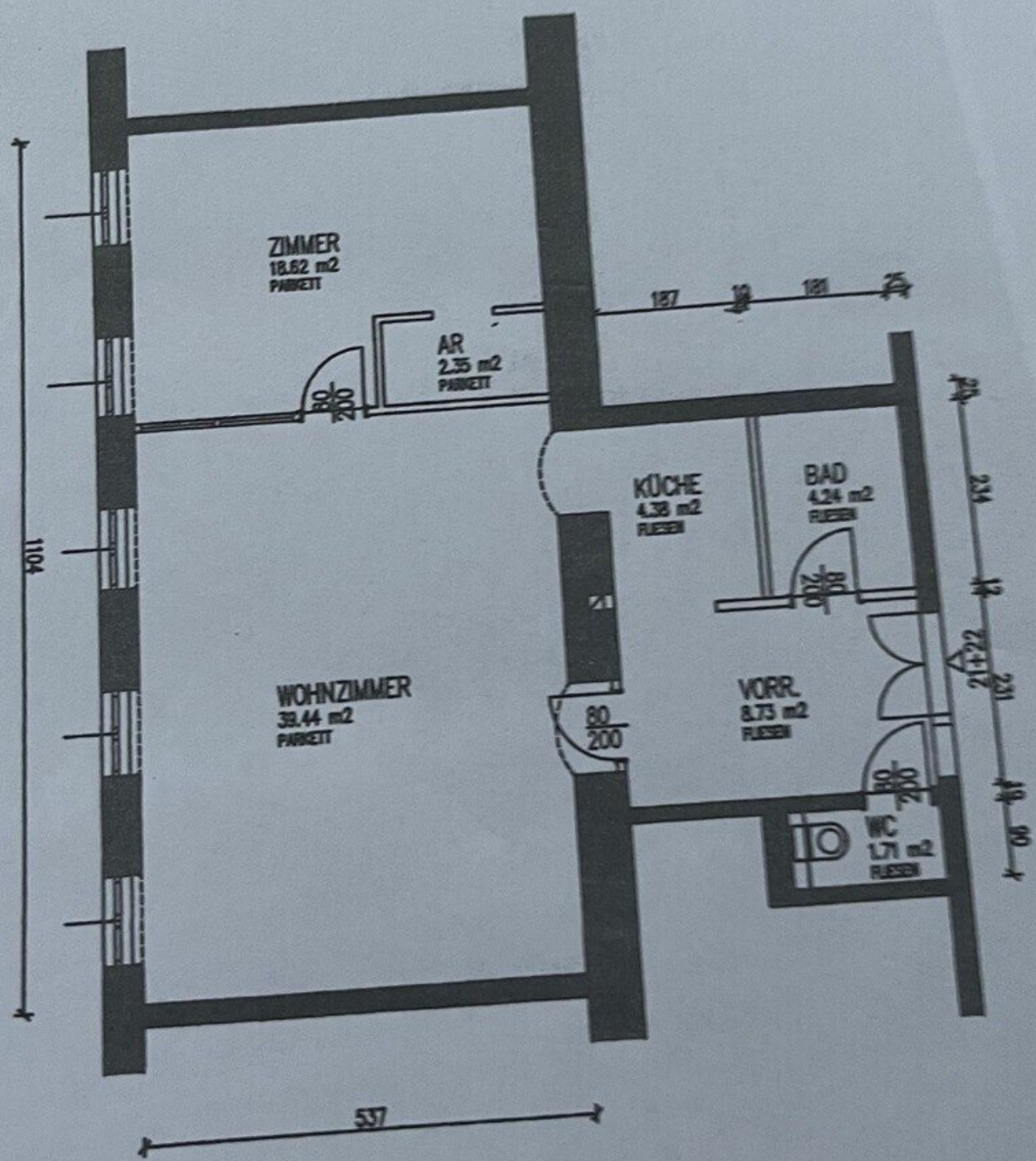






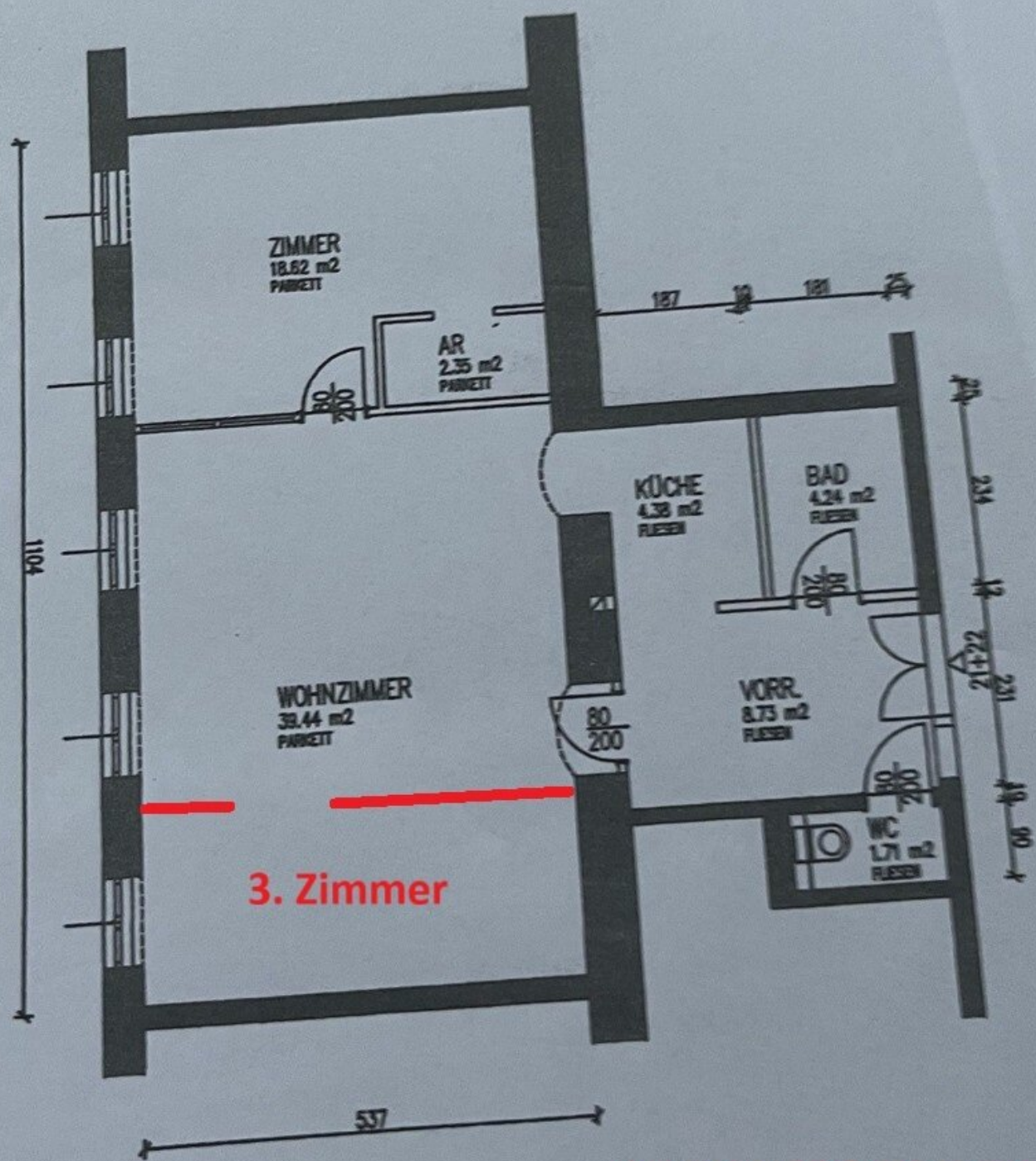






**3.STOCK**





VARIANTE 3 ZIMMER



## Objektbeschreibung

### 3. ZIMMER MÖGLICH - IDEAL AUCH ALS WG - DIREKT BEIM WESTBAHNHOF

Diese **großzügig geschnittene Wohnung** liegt im **3. Liftstock** eines **Gründerzeithauses** mit **schön gegliederter Fassade** aus **1882**.

Das Objekt besticht durch die **hellen Räume**, die **perfekte Raumaufteilung** sowie die **Nähe zum Westbahnhof** und seiner **hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung samt Nahversorgung**. In Fußweite fahren beim **Westbahnhof** diverse **Regionalzüge**, die **Ubahn-Linien U3 + U6** sowie die **Straßenbahnlinien 5, 9, 18, 49, 52 und 60**.

**Die Wohnung erstreckt sich auf ca. 79m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer (ca. 9m<sup>2</sup>)
- Küchennische mit Fenster zum Wohnzimmer (ca. 4m<sup>2</sup>)
- 1x großes Wohn-/Esszimmer (ca. 39m<sup>2</sup>) (Einbau 3. Zimmer möglich)
- 1x Schlafzimmer mit Abstellraum
- Bad mit Wanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- separates WC mit Waschbecken

### **Möglichkeit für ein 3. Zimmer:**

Durch **einfaches Aufstellen einer Trockenbauwand** im **großen Wohnzimmer (ca. 39m<sup>2</sup>)** könnte man ein **zusätzliche Zimmer** schaffen (**siehe Pläne - Variante 3. Zimmer**) . Auf Wunsch können wir Ihnen hierfür einen **Kostenvoranschlag** einer Firma organisieren.

**Ausstattung:**

- Eichenparkett
- moderne Küche inkl. Geräten
- moderne doppelverglaste Fenster
- Handtuchheizkörper
- Gegensprechanlage

**Weitere Annehmlichkeiten:**

- Umbauvorschlag **3 Zimmer Wohnung möglich**
- Der Wohnung sind **2x eigene Kellerabteile** zugeordnet.

**Kosten:**

- **KP: EUR 390.000,-**
- monatliche BK inkl. Lift und USt.: **EUR 213,35**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 80,30**



- **GESAMT: EUR 293,65**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

### **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.

### **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)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap