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



Objektnummer: 1693/233

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich 1150 Wien

1882 Gepflegt Altbau 79,47 m<sup>2</sup> 79,47 m<sup>2</sup>

2

D 113,78 kWh / m<sup>2</sup> \* a

E 2,89

390.000,00€

160,33 €

19,39€

## **Ihr Ansprechpartner**



**Clemens Gamlich** 

ICONIA GmbH Kärntner Ring 10 / 2a 1010 Wien















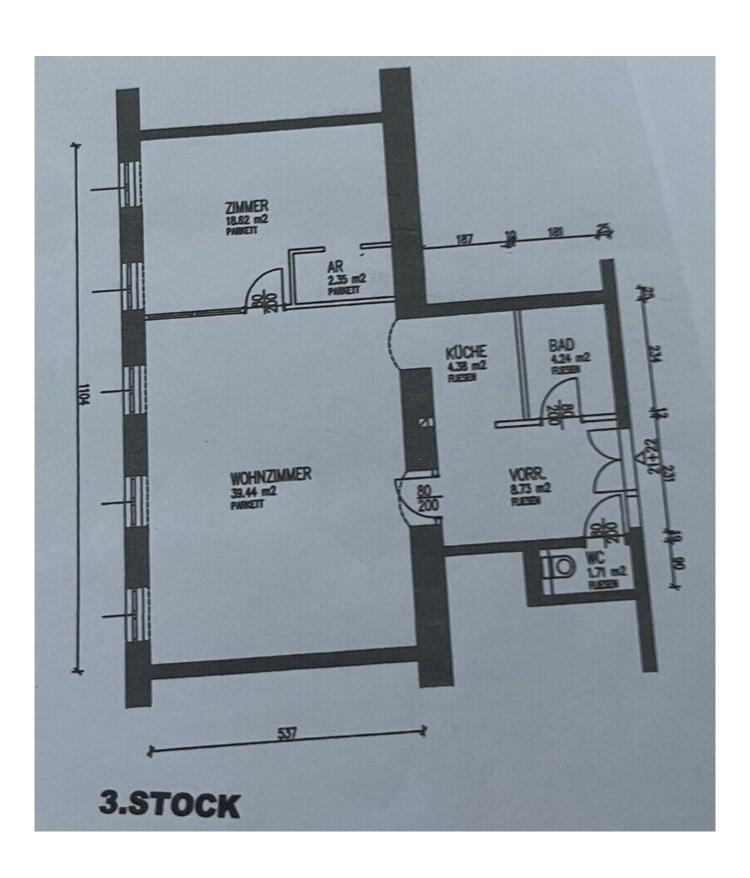


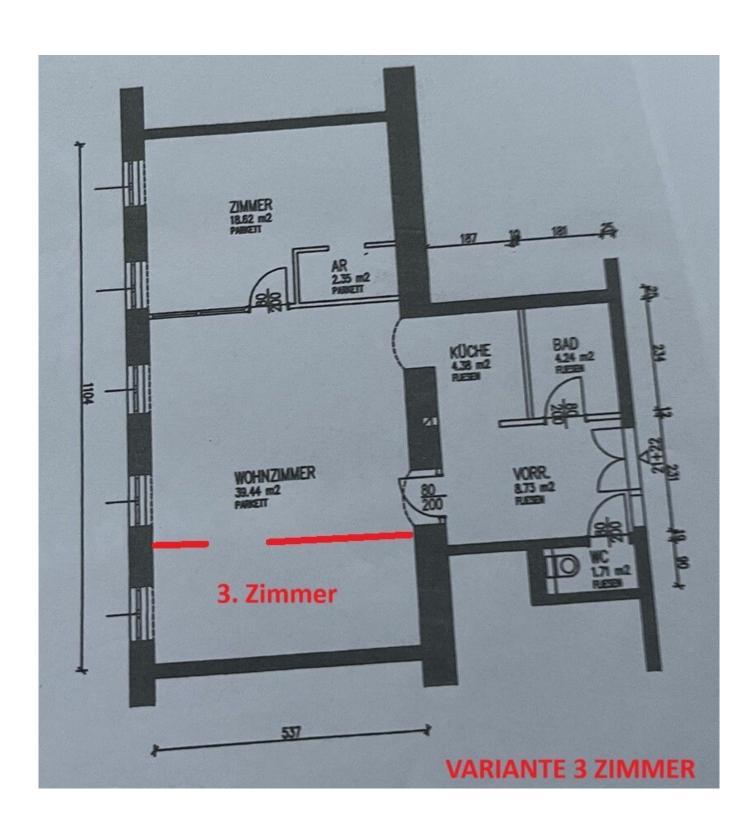












## **Objektbeschreibung**

#### 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 öffentliche Verkehrsanbindung samt Nahversorgung. So erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten die Ubahn-Linie U3 Johnstraße, die Straßenbahn-Linien 9 und 49 sowie die Autobus-Linie 10A und 12A

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

- Vorzimmer (ca. 9m²)
- Küchennische mit Fenster zum Wohnzimmer (ca. 4m²)
- 1x großes Wohn-/Esszimmer (ca. 39m²) (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. 39m²) könnte man ein zusätzliche Zimmer schaffen (siehe Pläne - Variante 3. Zimmer) . Auf Wunsch können wir Ihnen hierfür einen Kostenvoranschlag einer Firma organisieren.

#### Austattung:

- 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.

Weitere Objekte auf: 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