

**Helle und zentral begehbar Neubauwohnung im 4.  
Liftstock an der Schmelz**



**Objektnummer: 265985**

**Eine Immobilie von De Icco Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,91 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,91 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	70,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,84
<b>Kaufpreis:</b>	328.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,93 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	117,88 €

## Ihr Ansprechpartner

### Anton Robert De Icco

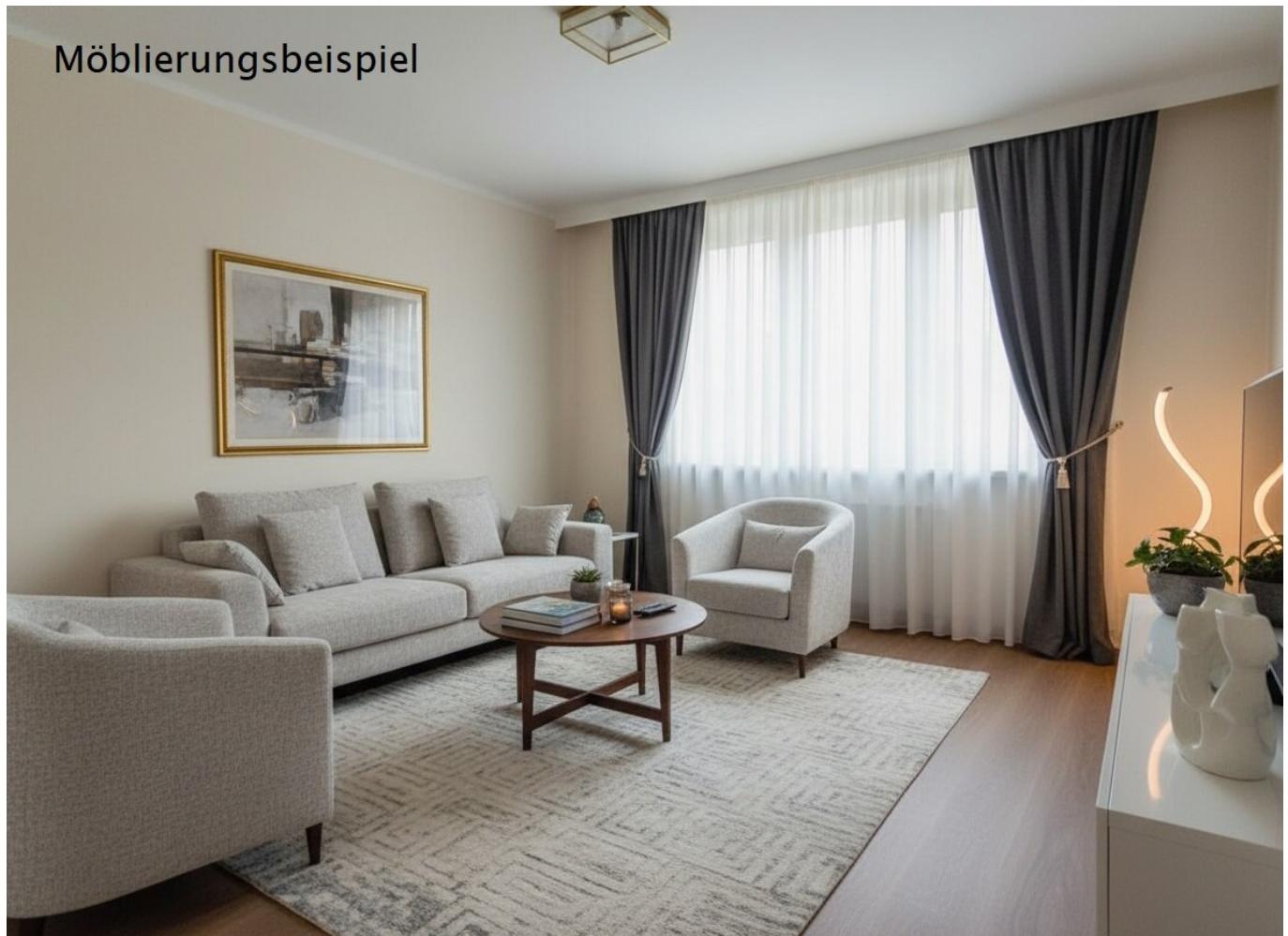
DE ICCO IMMOBILIEN  
Schlachthausgasse 22  
1030 Wien

T +43 664 381 70 61  
F +43 (0)1 25 330 338 337

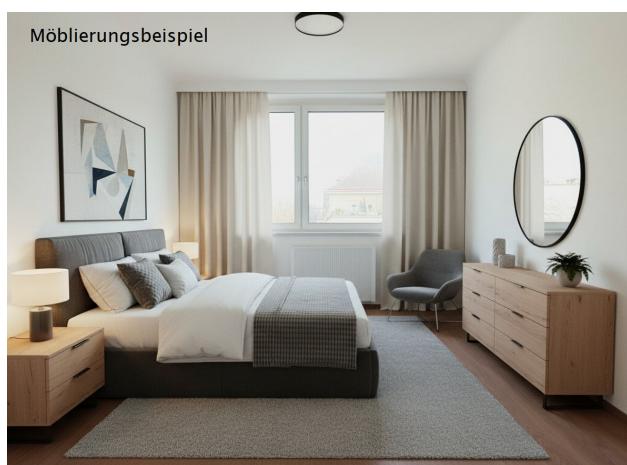
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



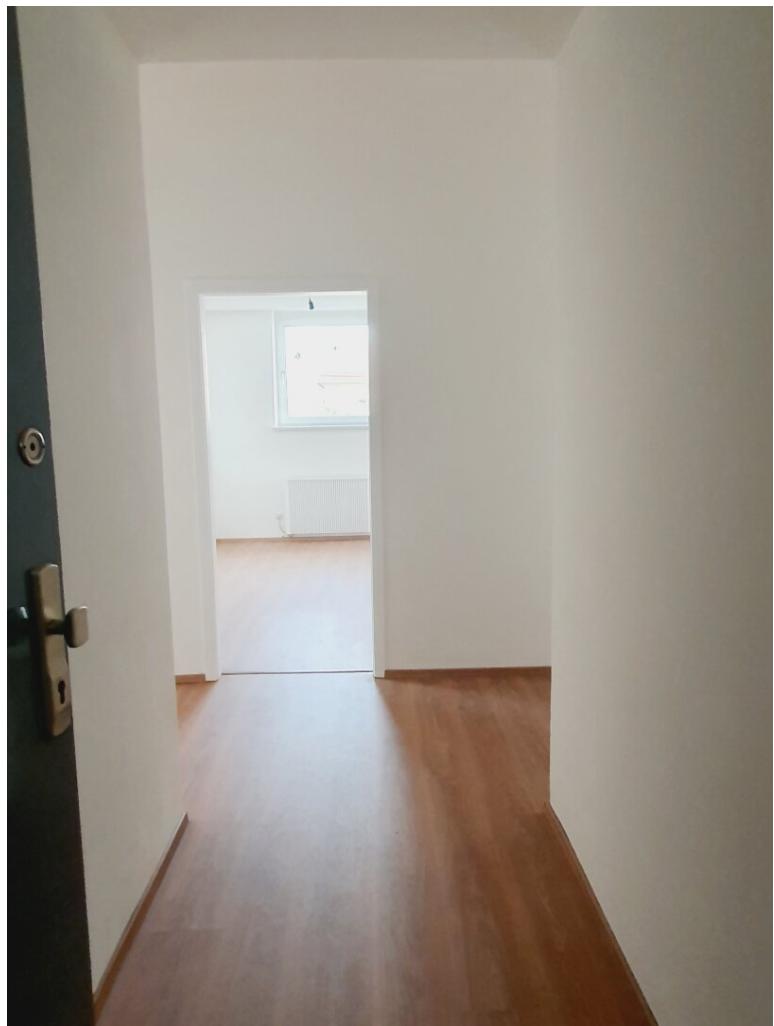
## Möblierungsbeispiel

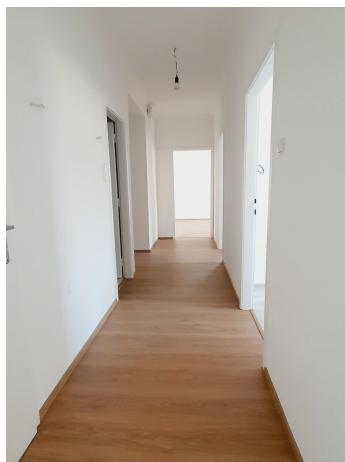




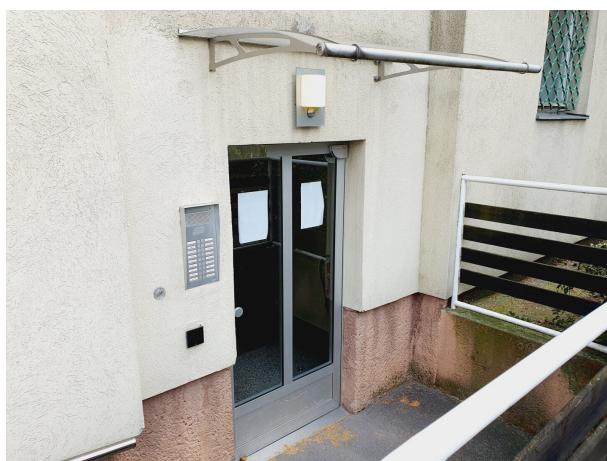


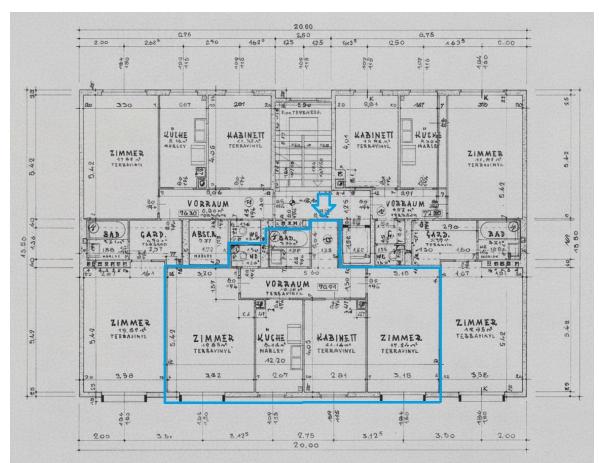
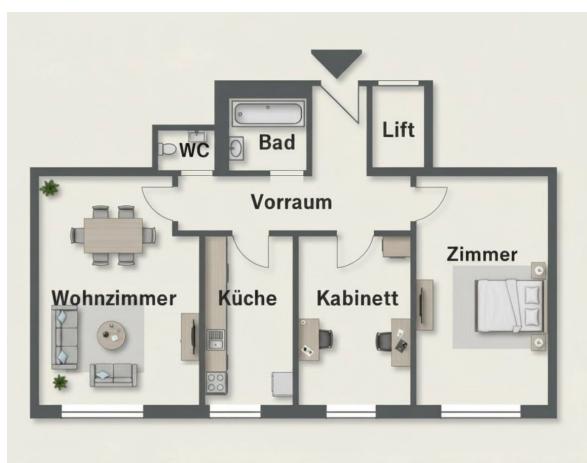
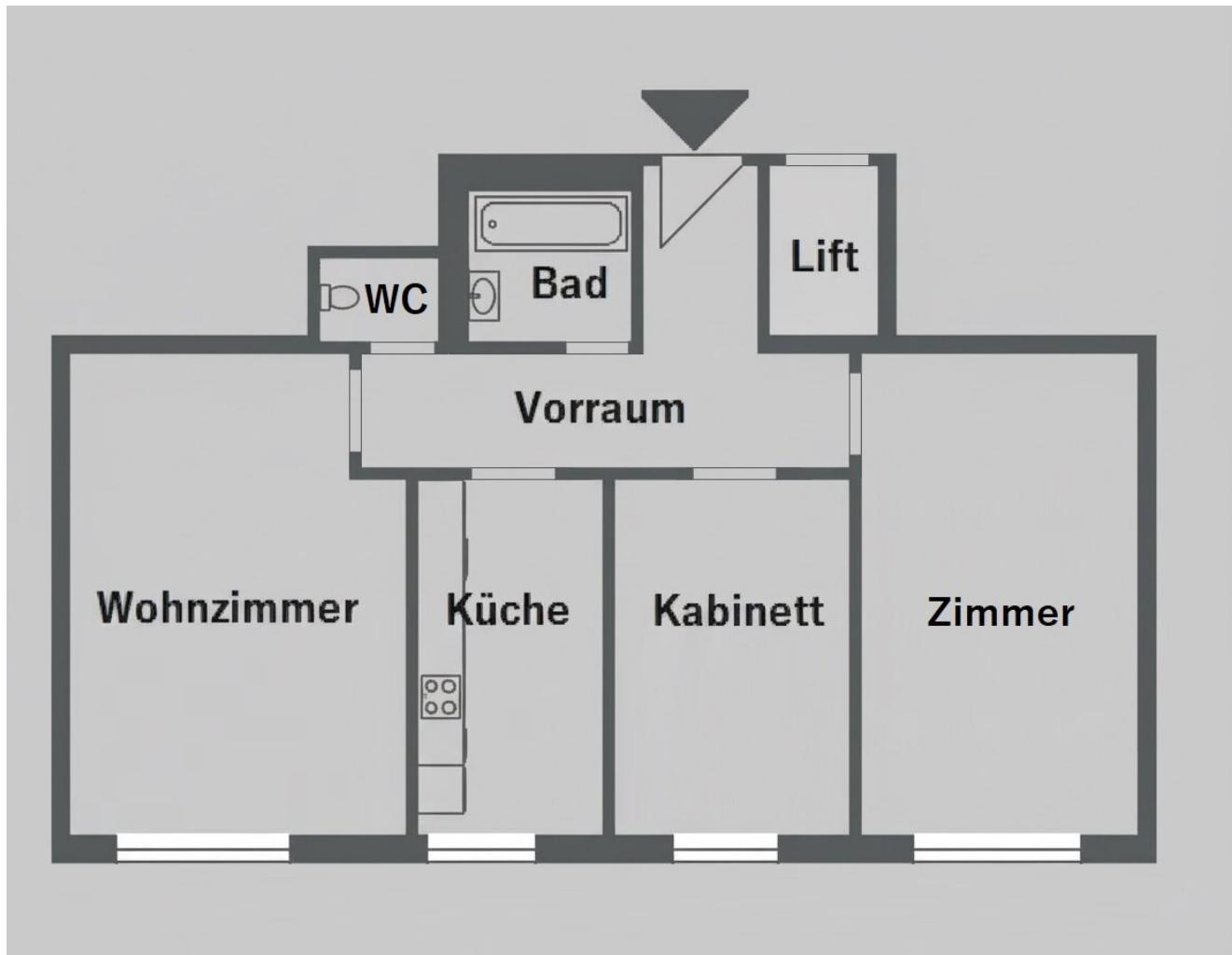




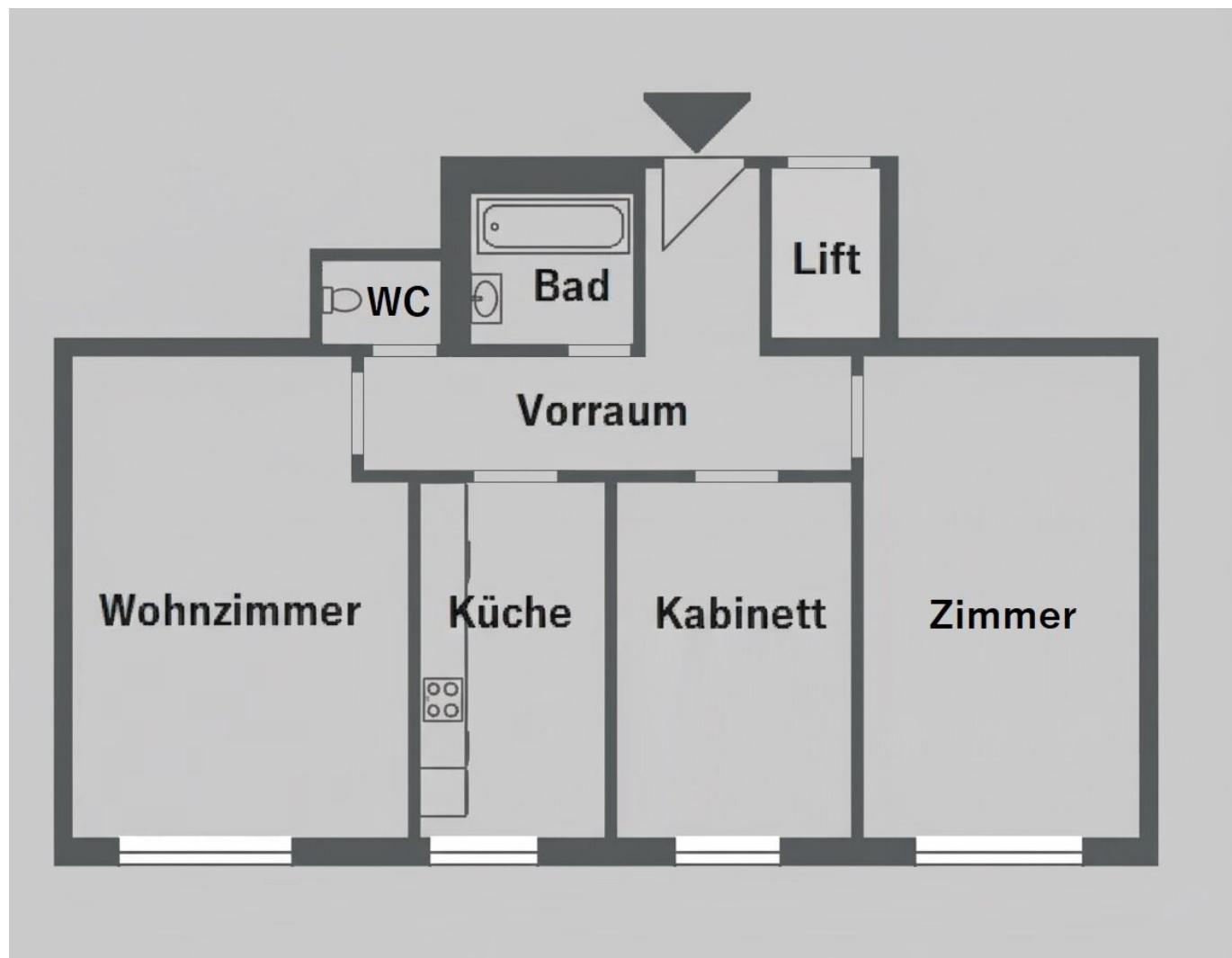




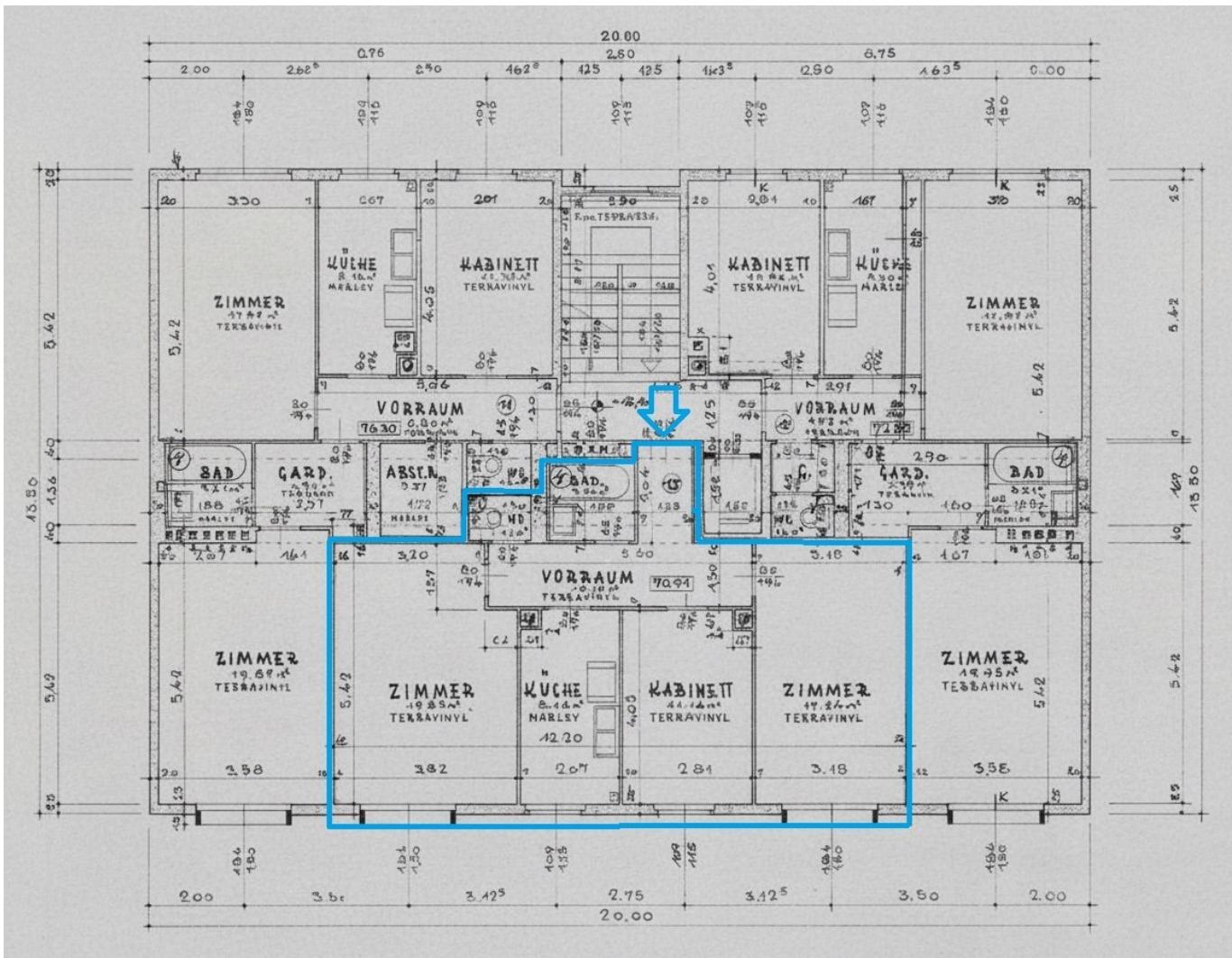












# Objektbeschreibung

## Bezugsfertige Neubauwohnung im 4. Liftstock nahe der Schmelz

Diese gut aufgeteilte **71m<sup>2</sup> Neubauwohnung** befindet sich im **4. Stock (mit Lift)** eines **Wohnhauses** aus den **60er Jahren**, in der **Johnstraße**, in unmittelbarer Nähe zur **Schmelz**.

Die **Wohnung** verfügt über ein ca.**20 m<sup>2</sup>** großes **Wohnzimmer**, einer **Küche** direkt neben dem Wohnzimmer mit einem **Gasdurchlauferhitzer** für das **Warmwasser**, einem ca. **11,16 m<sup>2</sup>** **Kabinett**, einem **Schlafzimmer** mit ca. **17,24 m<sup>2</sup>**, einem **Bad** mit **Wanne** und Waschbecken, einem **separaten WC** und einem **Vorraum**, von dem aus **alle Räume zentral begehbar** sind. Alle **Zugangstüren** zum Haus sind **automatisch zu öffnen**, vom Eingang zum Lift gibt es ein paar Stufen mit einer **elektrischen Rampe**, der **Zugang zur Wohnung** ist also **Barrierefrei**. **Alle Zimmer** sind zur Johnstraße ausgerichtet, also in **Richtung Osten**. Es können im **Hof** des Hauses auch **Parkplätze** angemietet werden.

Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels einem **Gasdurchlauferhitzers**, beheizt wird zur Zeit über **Elektroradiatoren**, dies kann ohne großen Aufwand auf **Gas oder Infrarot** umgestellt werden.

Zur Wohnung gibt es auch ein **Kellerabteil** und auch eine gemeinsame **Waschküche**, die sich ebenfalls im Keller befindet.

Das Haus befindet sich in der Johnstraße, in unmittelbarer **Nähe zum Meiselmarkt** und der darunter befindlichen **U3 Station** und auch zur **Hütteldorfer Straße** und zur **Linie 49** bzw zur **Buslinie 10A**.

Der **Kaufpreis** für diese Wohnung **beträgt 328.500,-**

Die **Betriebskosten** inkl. **Ust** und **Rücklage** betragen **341,81 €**.

### Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag (Kostenbefreiung bei Hauptwohnsitz)

1,0 % Kaufvertragserrichtung + Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

**Infos und Besichtigungen** sind auch am Wochenende möglich unter **0664 - 38 17 061**,  
**Anton Robert De Icco**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap