

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



Objektnummer: 265985

Eine Immobilie von De Icco Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

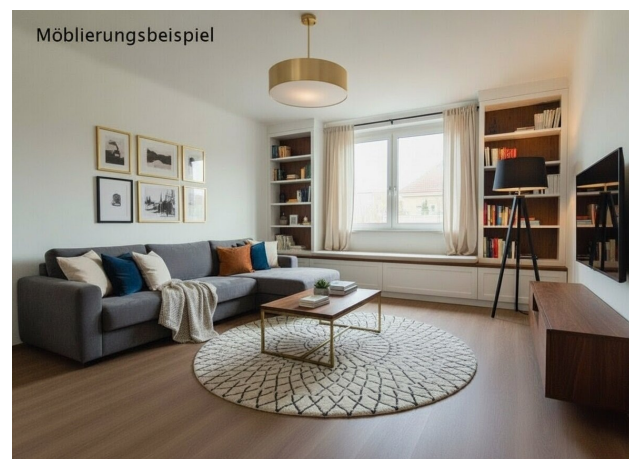
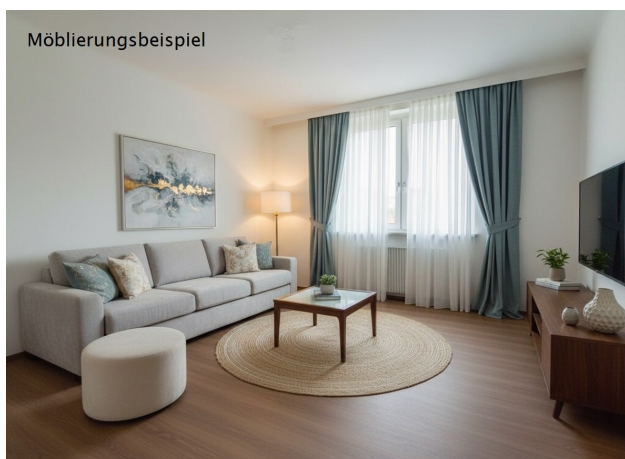
Ihr Ansprechpartner

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

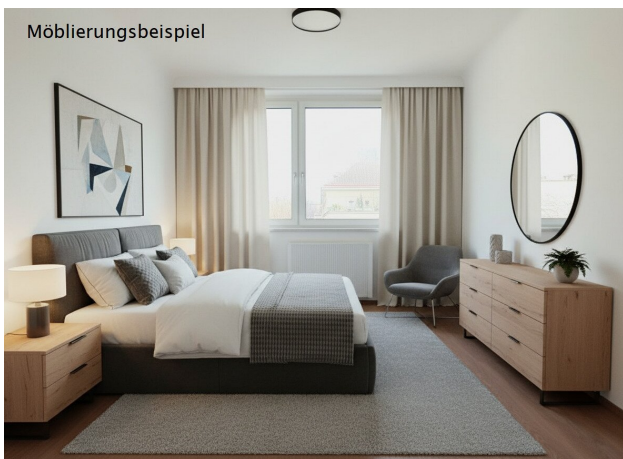
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Möbliierungsbeispiel

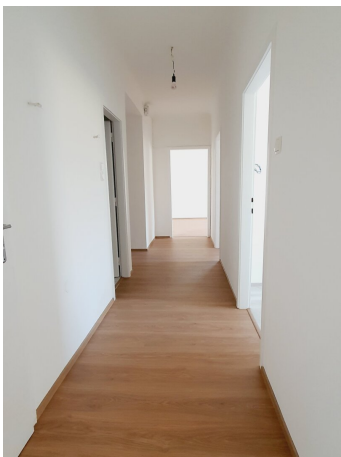






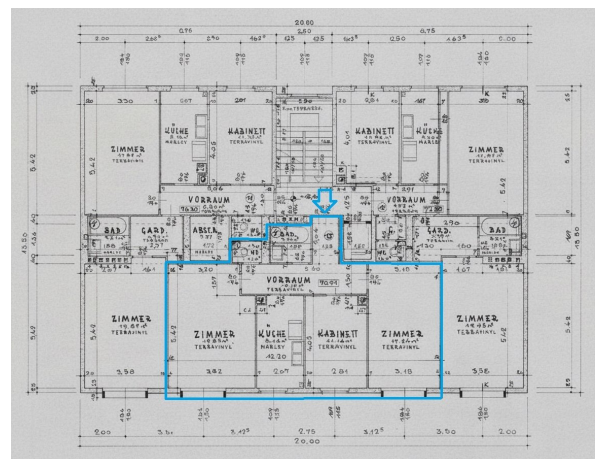
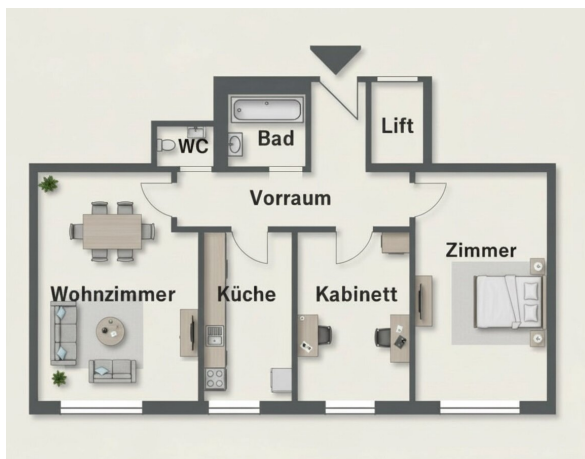
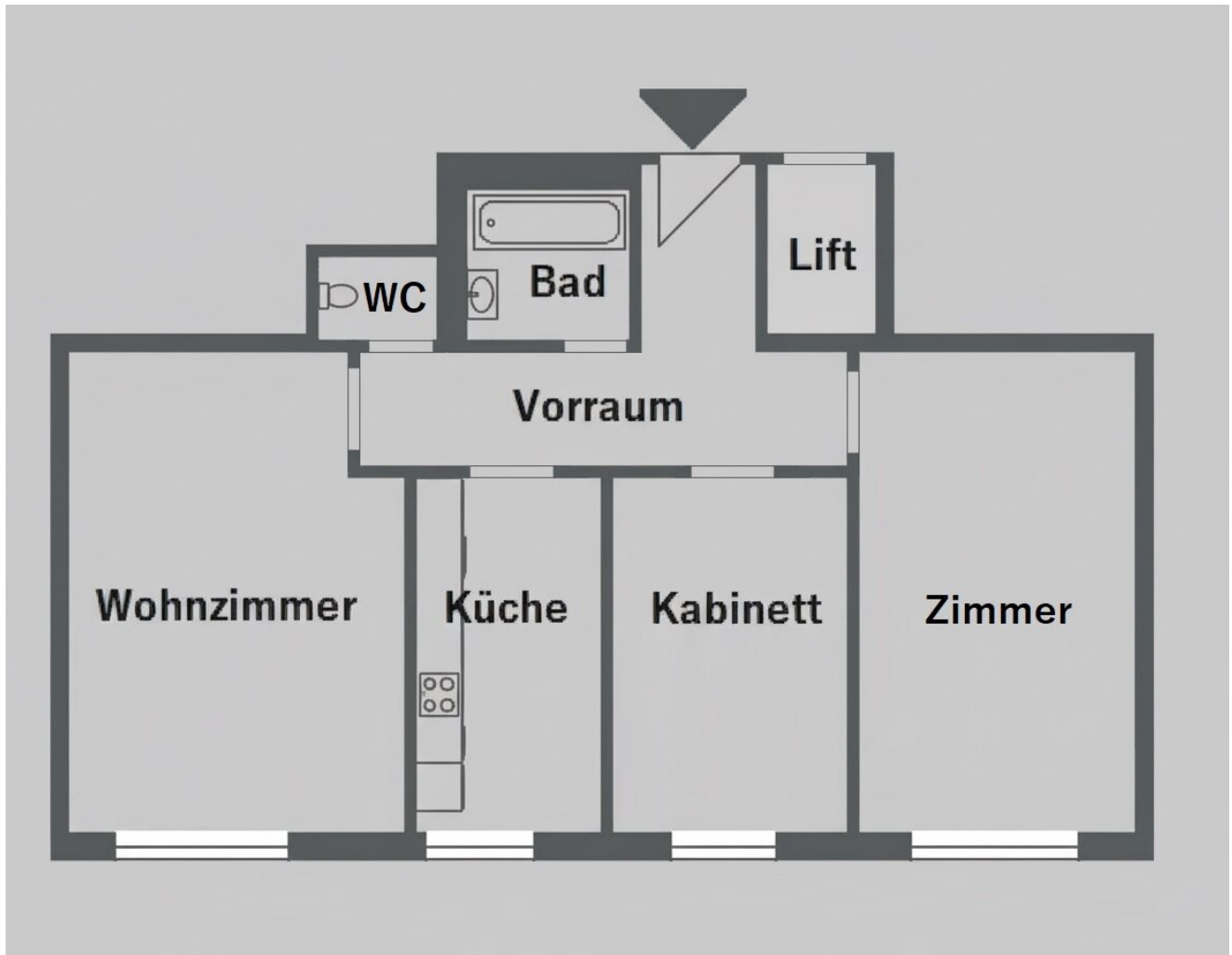




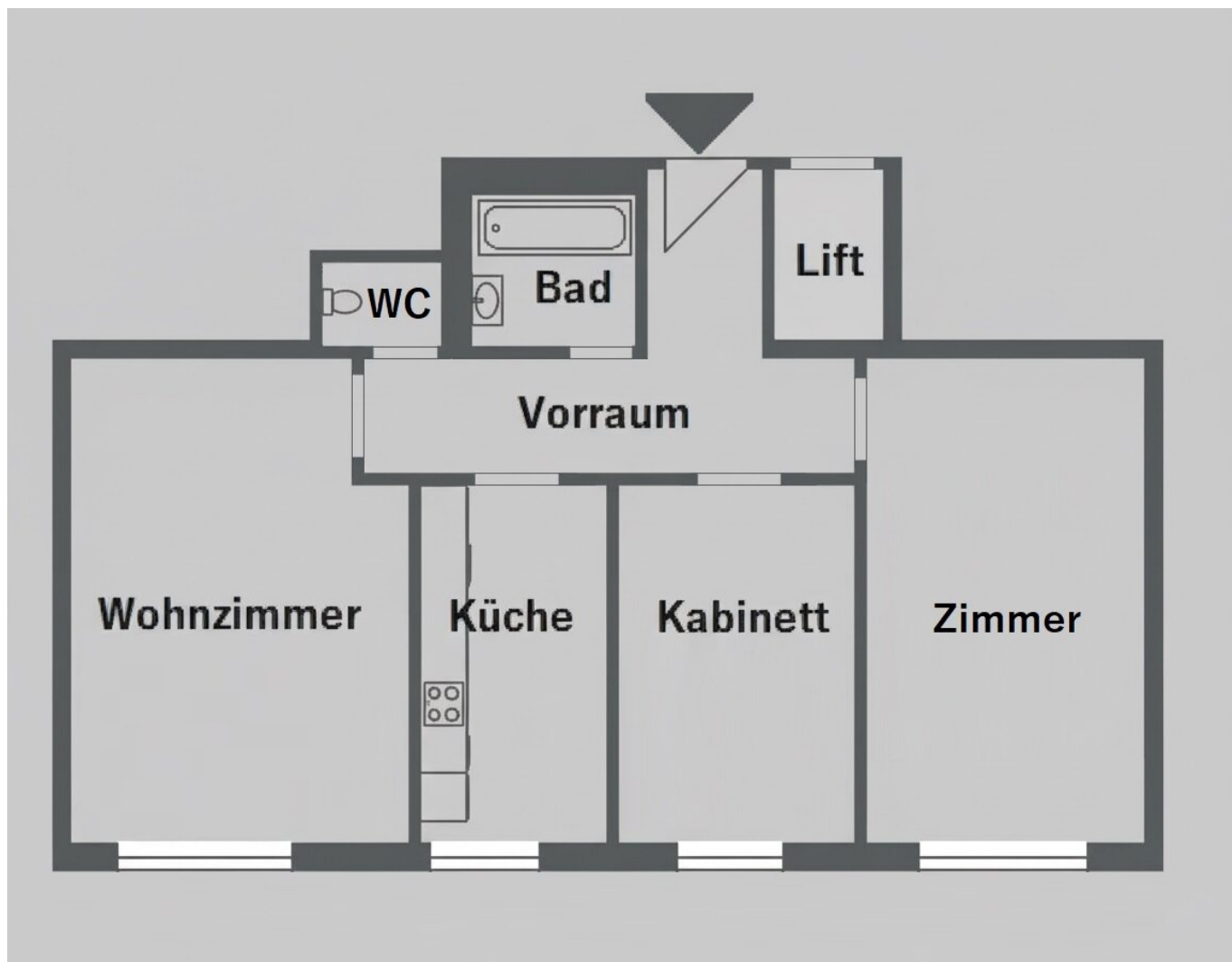


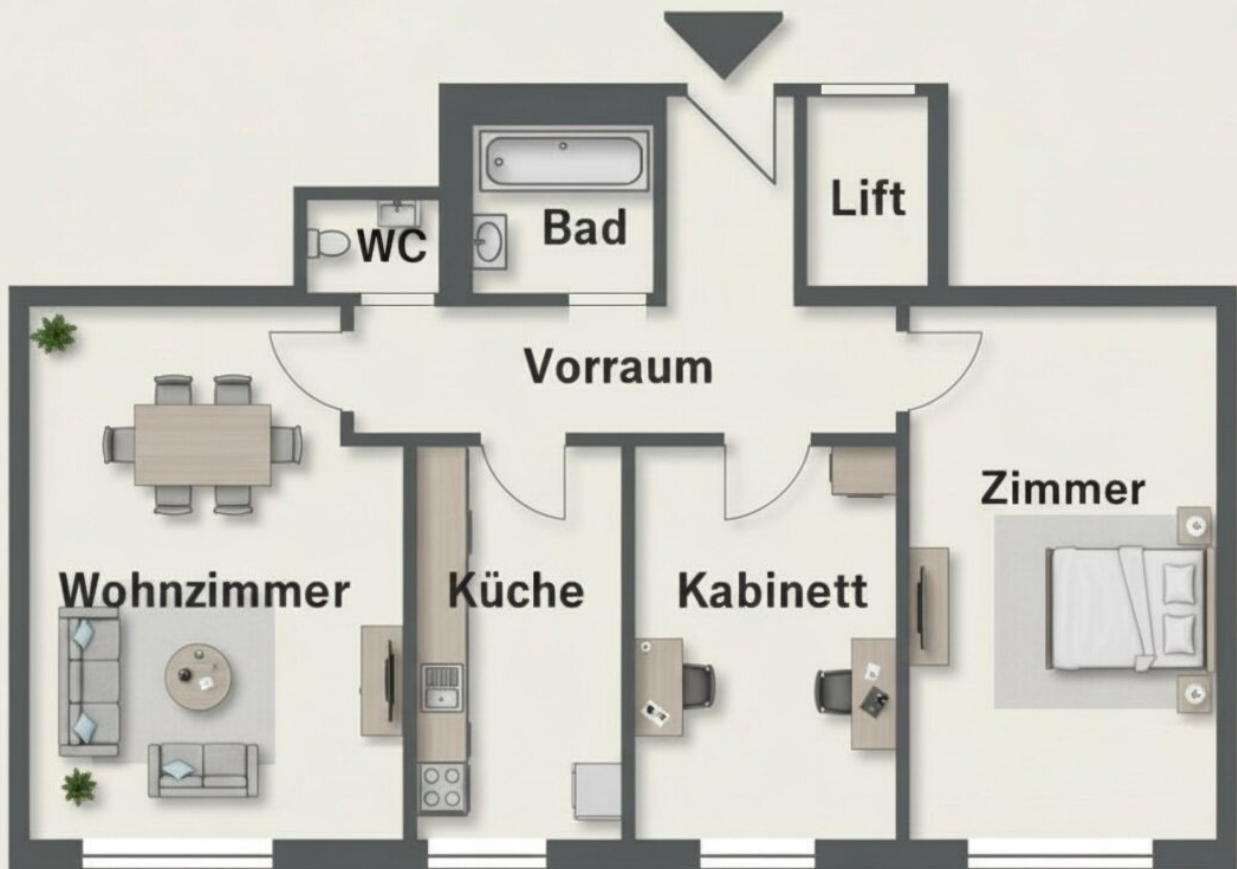


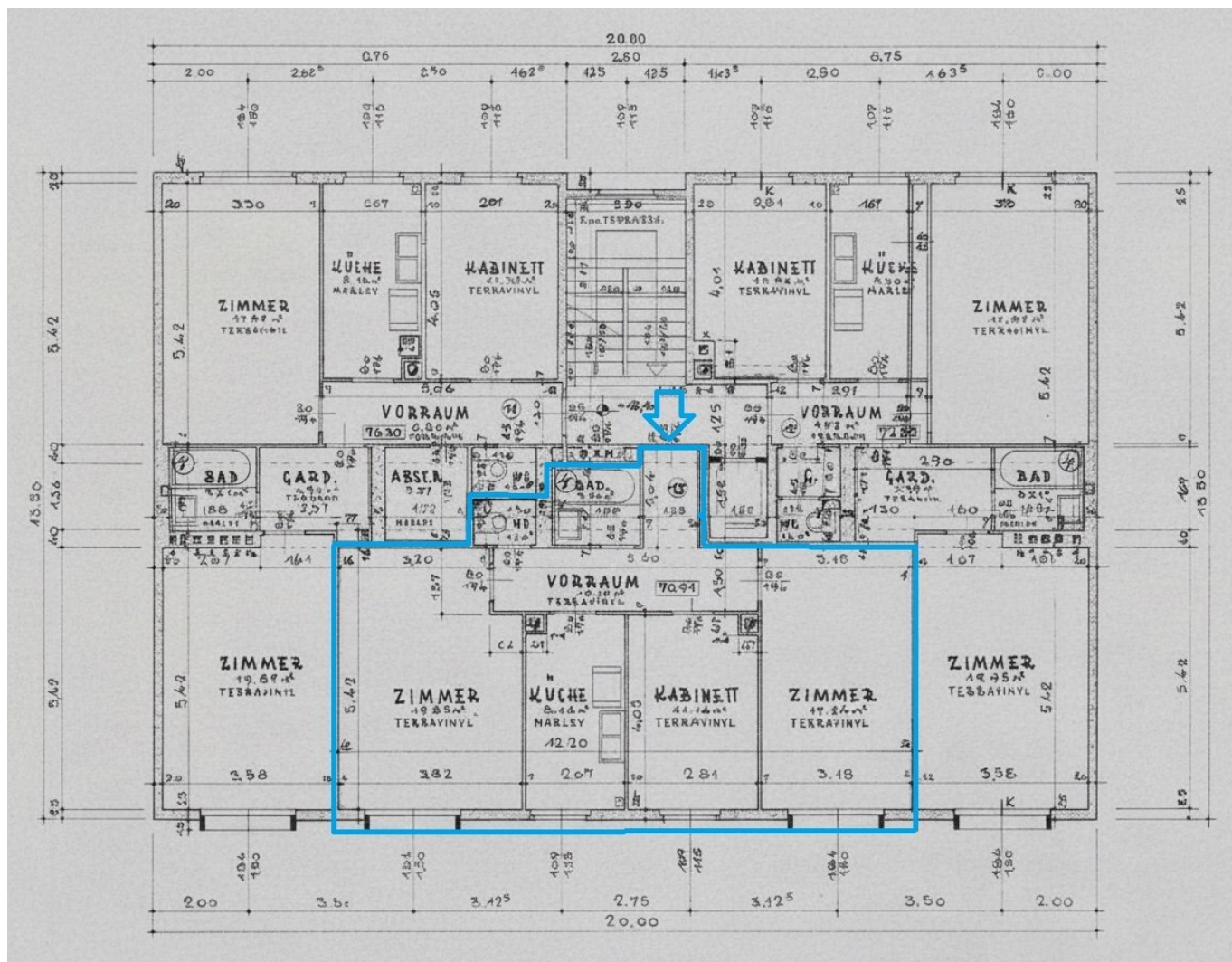












Objektbeschreibung

Bezugsfertige Neubauwohnung im 4. Liftstock nahe der Schmelz

Diese gut aufgeteilte **71m² 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 m²** großes **Wohnzimmer**, einer **Küche** direkt neben dem Wohnzimmer mit einem **Gasdurchlauferhitzer** für das **Warmwasser**, einem ca. **11,16 m² Kabinett**, einem **Schlafzimmer** mit ca. **17,24 m²**, 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 **Elektroheizkörper**, 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 % Kaufvertragsserrichtung + 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