

**Geräumige 3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m<sup>2</sup>, moderne Einbauküche, Balkon, perfekte Verkehrsanbindung – ideal für Familien oder Paare**



**Objektnummer: 6460/322**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	70,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Agnieszka Deren**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

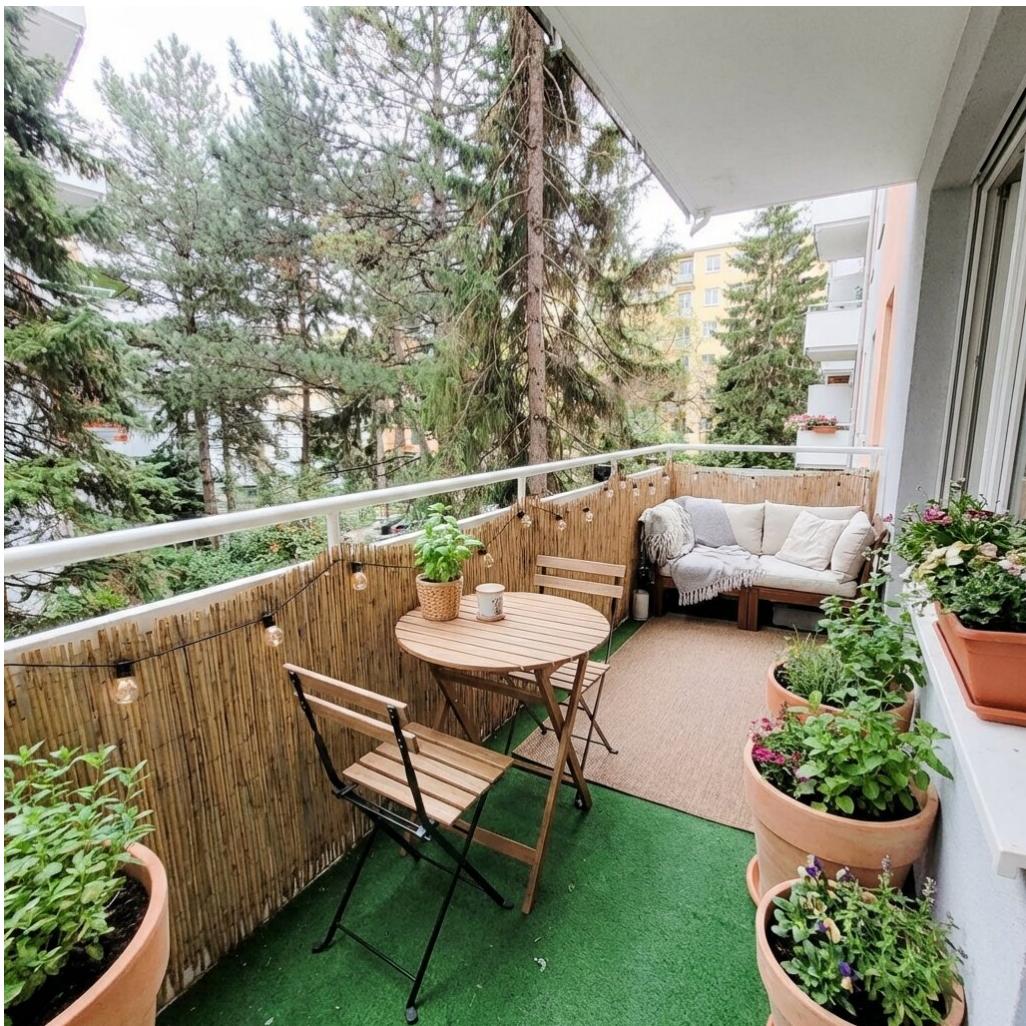
T +43 660 123 111 6

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

ermin zur

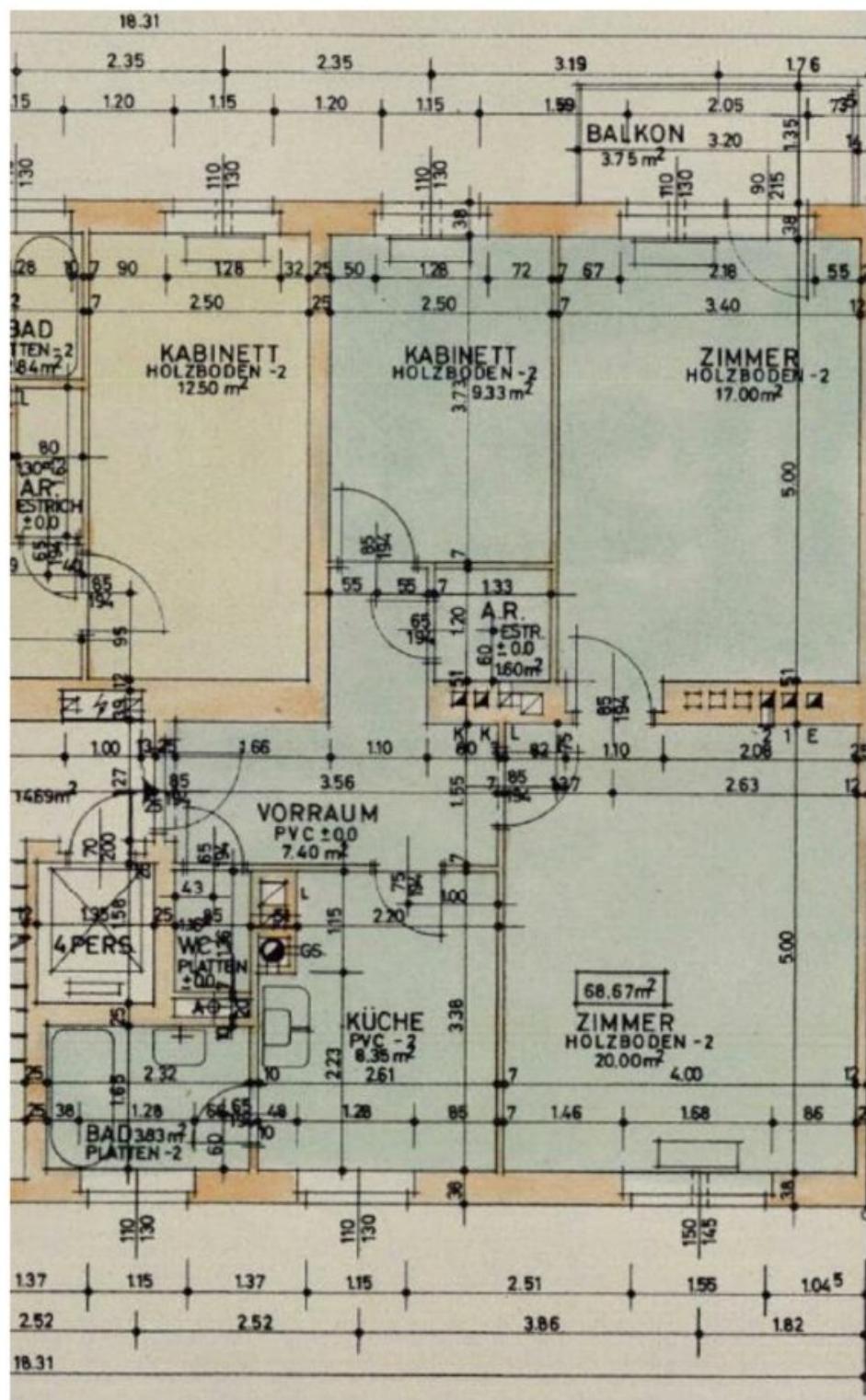












## Objektbeschreibung

**Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit einer moderne offen gestalteten Einbauküche, praktischer Abstellkammer, separater Toilette sowie einem hellen Badezimmer mit Badewanne – ideal für Familien oder Paare, die großzügigen Wohnkomfort schätzen.**

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1 Stock und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein helles, angenehmes Wohnambiente. Der großzügige Wohnbereich ist mit einer modern offen gestalteten Einbauküche verbunden, die den Mittelpunkt des täglichen Lebens bildet und ideal für gemeinsames Kochen und Wohnen ist.

Zusätzlichen Komfort bietet eine praktische Abstellkammer, die wertvollen Stauraum schafft. Die Wohnung verfügt außerdem über eine getrennte Toilette sowie ein helles Badezimmer mit Badewanne, das viel Platz für den Alltag bietet. Abgerundet wird die Wohnung durch einen Balkon mit Grünblick in den ruhigen Innenhof, der idealen Ort für entspannte Momente im Freien bietet.

Mit ihrem offenen Wohnkonzept, der modernen Küche und den funktionalen Nebenräumen eignet sich die Wohnung perfekt für Familien und Paare, die nach einem großzügigen und gut strukturierten Zuhause suchen.

### AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN

- ruhige und grüne Wohngegend
- helle und große Zimmer
- Parkettboden
- große moderne Einbauküche
- Balkon mit Blick in den grünen Innenhof
- Renovierung 2016

- helles Bad mit Badewanne
- Balkon
- großes Kellerabteil

## **RAUMAUFTEILUNG**

Vorraum, separate Toilette, modern ausgestattete Einbauküche in offener Wohnraumgestaltung, helles und geräumiges Wohnzimmer, praktische Abstellkammer, zwei weitere Zimmer (als Schlafzimmer und Kinderzimmer/Büro nutzbar), Balkon, sowie ein helles Badezimmer mit Badewanne.

## **LAGE**

Die Lage überzeugt durch ihre ideale Kombination aus Ruhe und hervorragender Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich im 20. Bezirk Brigittenau und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Die U-Bahnlinie U6 sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien — darunter 2, 5, 12, 30, 31 und 37A — sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen. Für größere Besorgungen, Freizeitaktivitäten und Entertainment bietet das nahegelegene Einkaufszentrum Millennium City ein umfassendes Angebot an Shops, Restaurants, Fitnessmöglichkeiten und einem Kino.

Trotz der hervorragenden Infrastruktur liegt das Wohnhaus angenehm ruhig und abgeschirmt vom Stadttrubel, was ein entspanntes und komfortables Wohnen gewährleistet.

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis: € 349.000,-**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Agnieszka Deren unter [+43 660 123 1116](#) oder unter [ad@carma-partner.at](mailto:ad@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.