

# **TOP ENERGIEWERTE - PROVISIONSFREIE 3 ZIMMER IN GENERALSANIERTEM GRÜNDERZEITHAUS**



**Objektnummer: 1693/242**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,02 m²
<b>Nutzfläche:</b>	54,02 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,50
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,32 €
<b>USt.:</b>	12,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien

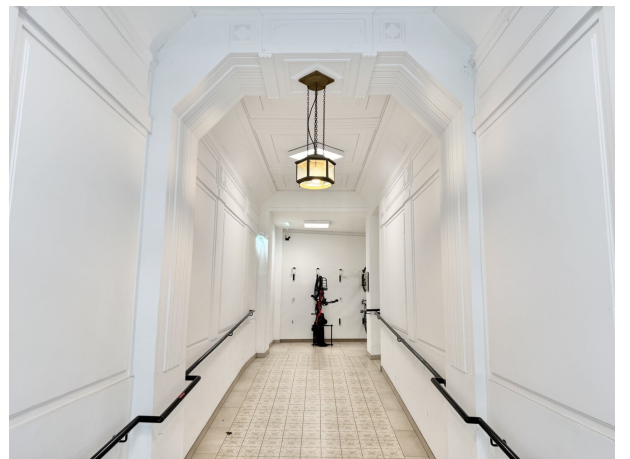










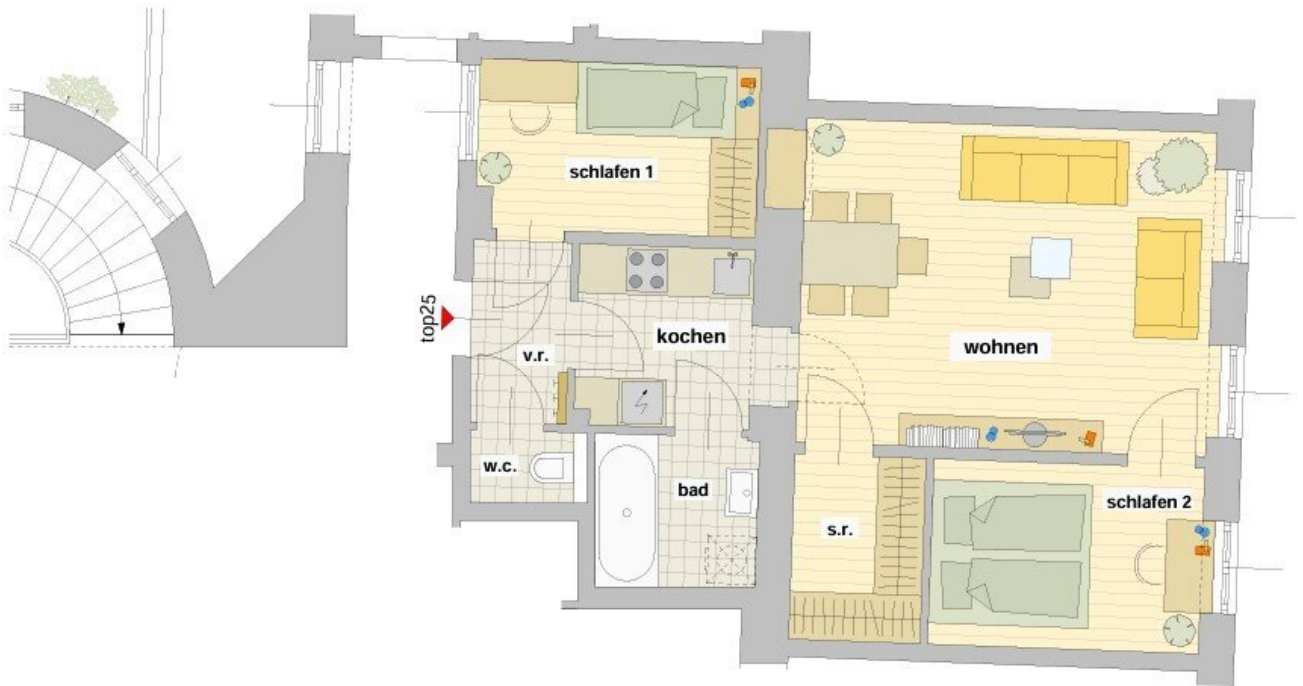












# Objektbeschreibung

## ENERGIEEFFIZIENT + MODERNES WOHNEN TRIFFT ELEGANTEN ALTBAU

Diese **wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung** liegt im **2. Liftstock** eines **Gründerzeithauses**, das **2016 umfassend generalsaniert** wurde.

Die Wohnung besticht durch die **perfekte Raumaufteilung**, die **freiliegende Sichtziegelmauer** sowie die **ausgezeichneten Energiewerte**. In **Fußweite** befindet sich der **Bahnhof** und die **U6 Meidling**, die **U6 Niederhofstraße** sowie die **Autobuslinien 7A und 9A**.

**Schönbrunn** mit seinem wunderschönen **Schlosspark**, **Freibad** und **Tiergarten** ist in **ca. 10 Gehminuten** entfernt. **Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten** für den **täglichen Bedarf** finden Sie in der **nahegelegenen Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße**, dem **neuen Shoppingcenter "VIO-PLAZA"** sowie am **trendigen Meidlinger Markt**.

**Die 3 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 54m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- Küche
- 1x Zimmer mit Frischraumbelüftung
- 1x großes Wohnzimmer mit Kamin-Anschluss
- 1x Zimmer
- Schrankraum/Abstellraum
- Bad mit Wanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper



### **Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:**

- Parkettböden
- Sichtziegelwand in Wohnzimmer
- Frischraumbelüftung beim Gangzimmer
- moderne Küche inkl. Geräten
- Kamin-Anschluss im Wohnzimmer möglich
- moderne Spots und Deckenleuchten
- moderne dreifach-verglaste Fenster
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Handtuchheizkörper im Bad
- dreifach-verriegelte Sicherheitstür
- Gegensprechanlage

### **Weitere Annehmlichkeiten:**

- Paketempfangsboxen

- Fahrradabstellfläche im EG
- großer Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Keller
- allgemeine Waschmaschine + Trockner im Keller
- eigenes trockenes Kellerabteil

**Kosten:**

- **KP: EUR 345.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 136,75**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 59,46**
- **GESAMT: EUR 196,21**
- Provision: **KEINE**

**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)



## **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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap