

**\*\*\*3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia &  
Stellplatzmöglichkeit in ruhiger Innenhoflage\*\*\***



**Objektnummer: 1994/428**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,35 €
<b>USt.:</b>	15,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Sven Mayer

SMI Immobilien  
Sagedergasse 21A/1/12  
1120 Wien

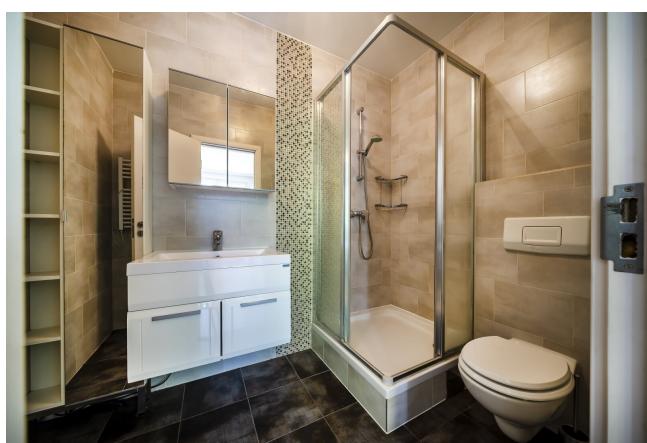
H +43 67764221188

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





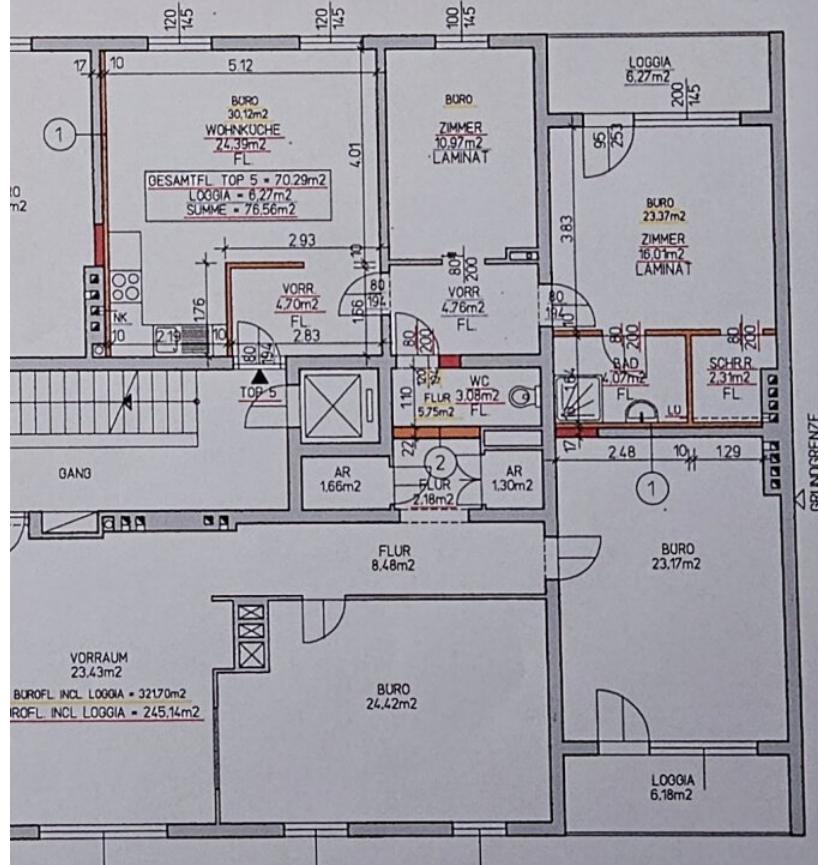








# 1. STOCK



- ① 2.50 CM GKF. PLATTEN (2x1.25 CM)  
7.50 CM METALLSTÄNDERWAND, C-PROFIL  
17.00 CM DAZW. 7.50 CM MINERALWOLLE  
BESTEHENDE MASSIEVE WAND
- ② 2.50 CM GKF. PLATTEN (2x1.25 CM)  
7.50 CM METALLSTÄNDERWAND, C-PROFIL  
1.25 CM DAZW. 7.50 CM MINERALWOLLE  
7.50 CM METALLSTÄNDERWAND, C-PROFIL  
2.50 CM GKF. PLATTEN (2x1.25 CM)

- FUSSBODENAUFBAU IN NEUEN NASSRAUEN:**
- 1.50 CM FLIESEN  
ALTERNATIVE ABDICHTUNG-  
-KUNSTHARZDISPERSION  
(MIND. 15cm HOCHZUG)
  - 6.00 CM ZEMENTESTRICH SCHWIMMEND  
1 LG PAE FOLIE
  - 3.00 CM TRITTSCHADAMMUNG  
BESTEHENDE MASSIEVE DECKE

## LEGENDE

- BESTAND
- ABBRUCH
- ZIEGEL / NEUBAU
- GIPS KARTON

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Stellplatzoption & Loggia in ruhiger Innenhoflage

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC mit WM-Anschluss
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Loggia

(siehe aktuelle Fotos & Grundriss)

## Ausstattung

- Laminat
- Klimaanlage

- WM-Anschluss
- Mehrfach verglaste Fenster
- Modernes Bad
- Teilmöbliert
- Uvm.

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 <500m  
 Krankenhaus <2.000m

#### **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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap