

## Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon!



3SI MAKLER

**Objektnummer: 21801**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gersthofer Straße 119
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	78,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	564.000,00 €
Provisionsangabe:	

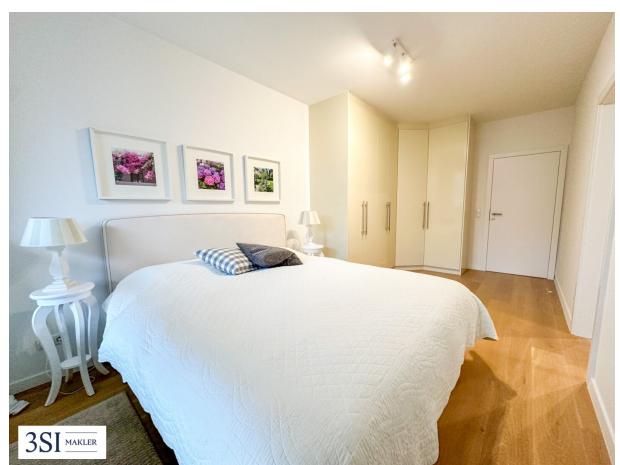
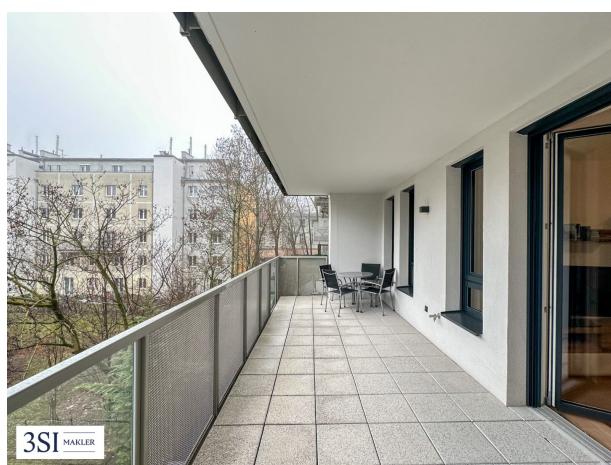
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

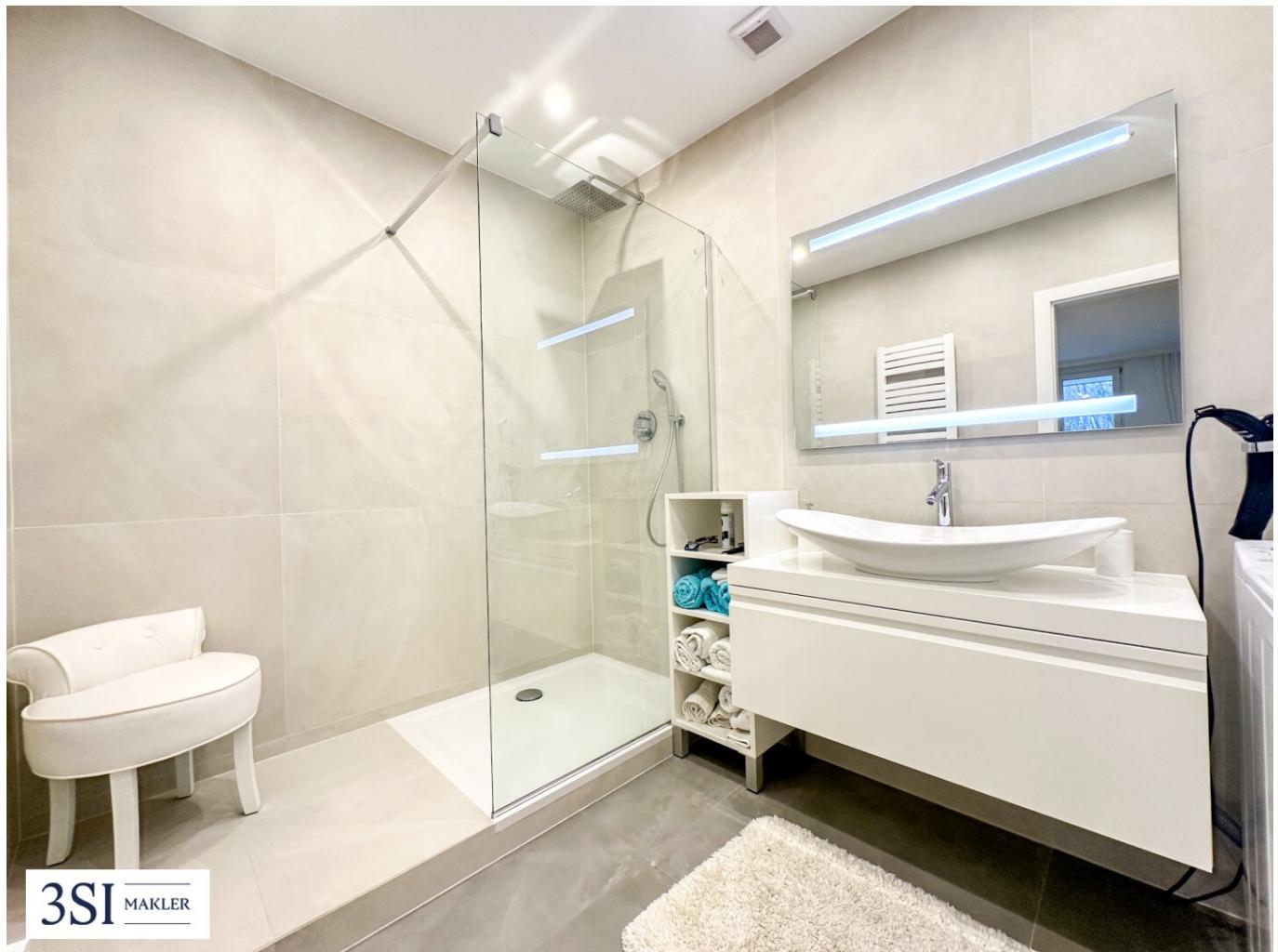
## Ihr Ansprechpartner



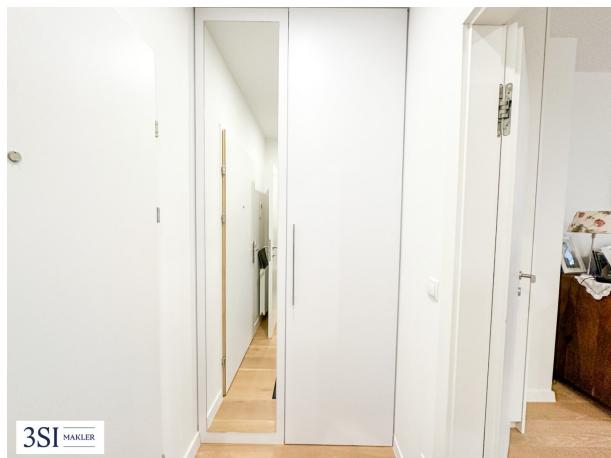
**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

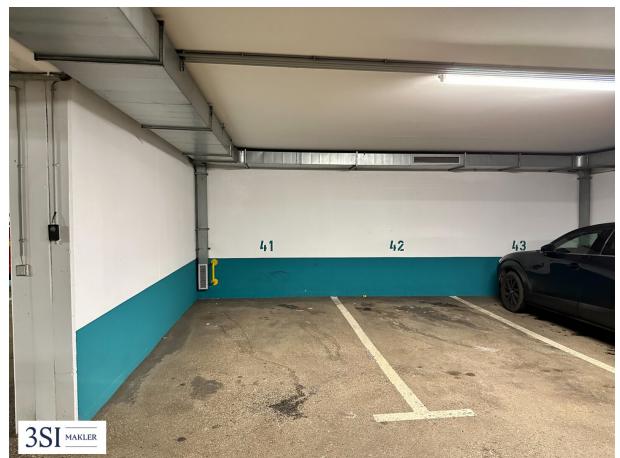




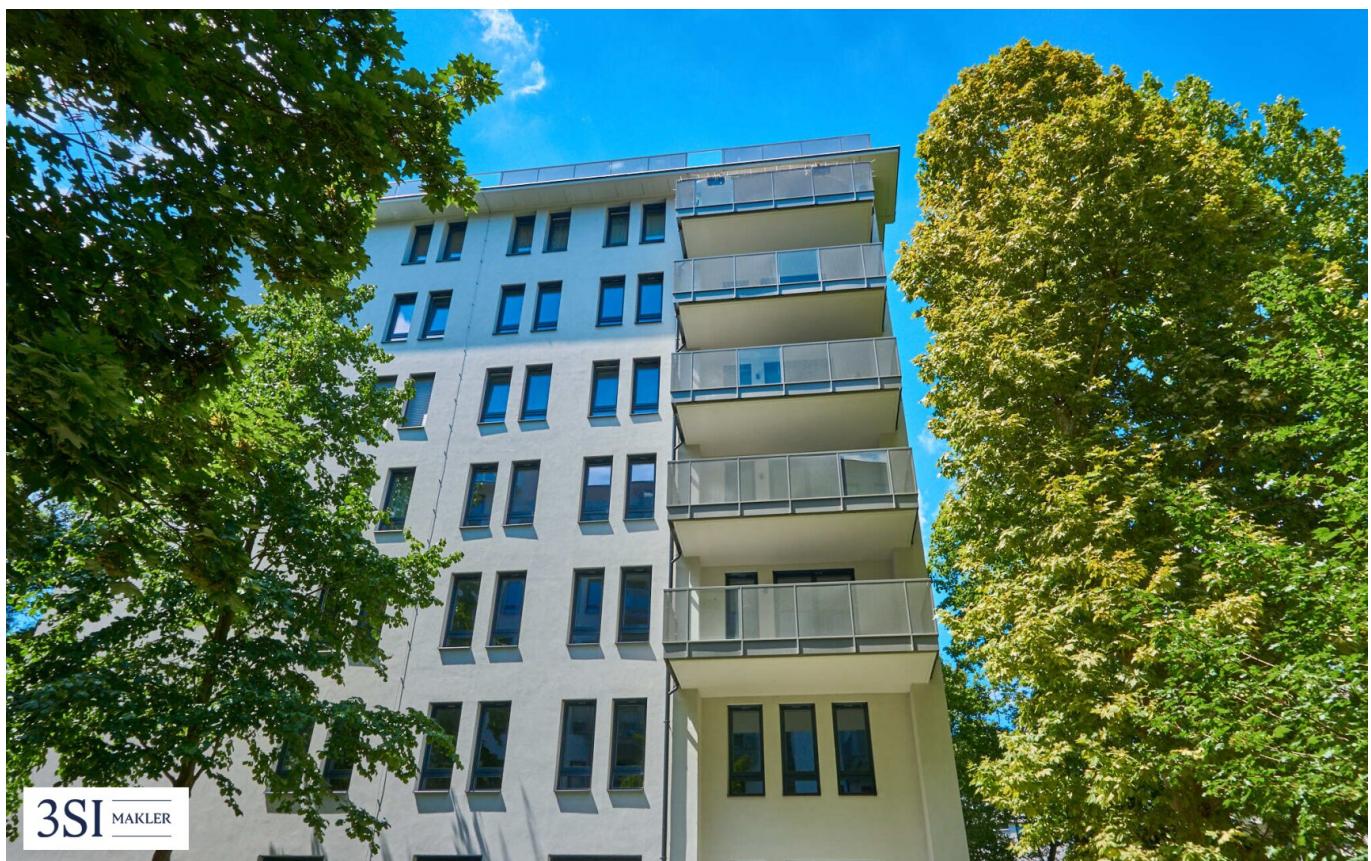
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



# Upper West 119

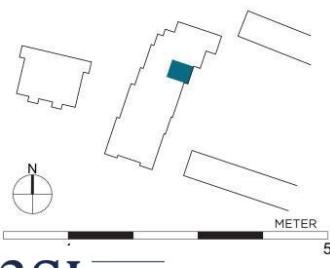
leben nach meinem Geschmack

## STIEGE 2

### TOP 11a (2.0G) TOP 19a (4.0G)

01	Vorraum	2,26 m <sup>2</sup>
02	WC	1,56 m <sup>2</sup>
03	Bad	5,80 m <sup>2</sup>
04	Zimmer	17,14 m <sup>2</sup>
05	Wohnküche	31,90 m <sup>2</sup>
06	Abstellraum	1,20 m <sup>2</sup>
07	Loggia	8,90 m <sup>2</sup>
08	Balkon	9,34 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>59,86 m<sup>2</sup></b>
<b>Freifläche gesamt</b>		<b>18,24 m<sup>2</sup></b>

Energieeffizienz:  
 HWB: 38,71 kWh [KLASSE B]  
 FGEE: 1,28 [KLASSE A]



**3SI** MAKLER



Disclaimer: Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorstehenden Inhalte den aktuellen Einreich-Planungsstand von Mai 2017 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Beleuchtungen gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschlag zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.

## **Objektbeschreibung**

Diese modern sanierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie einen perfekt durchdachten Grundriss.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit rund 32 m<sup>2</sup>, die viel Raum für Wohnen, Kochen und Genießen bietet. Von hier aus gelangt man direkt auf den großen Balkon, der den Wohnraum ideal ins Freie erweitert.

Das freundliche Schlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Badezimmer mit Badewanne. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das stimmige Raumkonzept ab und schaffen ein angenehmes, modernes Wohnambiente.

**Kaufpreis Wohnung: EUR 564.000,-**

**KFZ-Stellplatz: EUR 35.000,-**

Der **Garagenstellplatz ist verpflichtend gemeinsam mit der Wohnung zu erwerben.**

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage im 18. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zum Pötzleinsdorfer Schlosspark sowie zum Türkenschanzpark – ideale Rückzugsorte im Grünen.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten entlang der Gersthofer Straße sowie am beliebten Gersthofer Platzl bieten beste Nahversorgung. Die sehr gute Verkehrsanbindung mit der Straßenbahnlinie 41 (direkte Verbindung in den 1. Bezirk) sowie der Vorortelinie S45 gewährleistet eine optimale Anbindung. Ein dichtes Netz an Schulen und Kindergärten unterstreicht die hohe Lebensqualität dieser Wohngegend.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m  
Apotheke <400m  
Klinik <675m  
Krankenhaus <1.600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <75m  
Universität <825m  
Höhere Schule <975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.200m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <625m  
Post <625m  
Polizei <775m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <1.625m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <975m  
Autobahnanschluss <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap