

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon!



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 ²
Nutzfläche:	78,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	564.000,00 €
Provisionsangabe:	

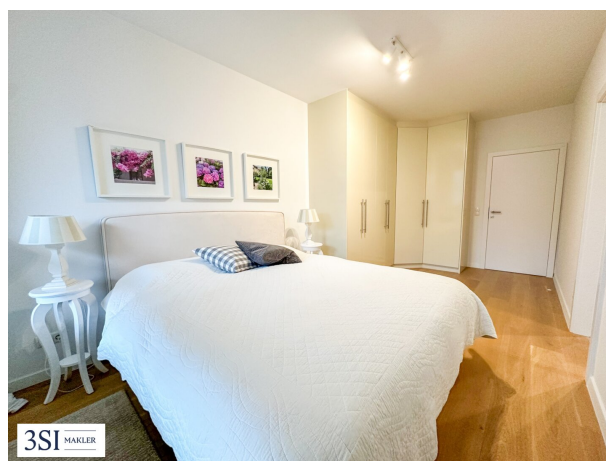
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

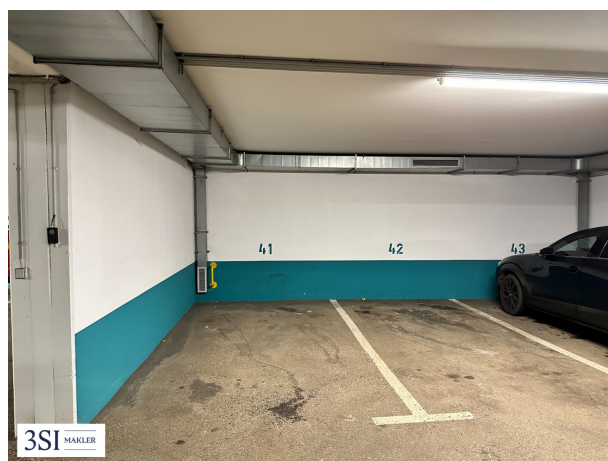
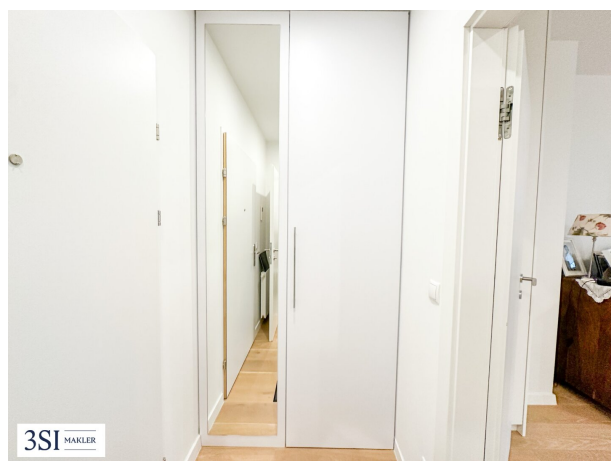
Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







STIEGE 2

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

01	Vorraum	2,26 m ²
02	WC	1,56 m ²
03	Bad	5,80 m ²
04	Zimmer	17,14 m ²
05	Wohnküche	31,90 m ²
06	Abstellraum	1,20 m ²
07	Loggia	8,90 m ²
08	Balkon	9,34 m ²

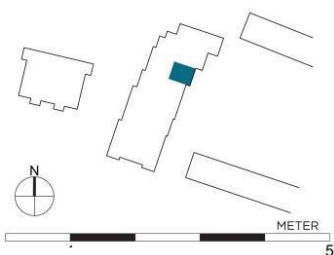
Wohnfläche gesamt 59,86 m²

Freifläche gesamt 18,24 m²

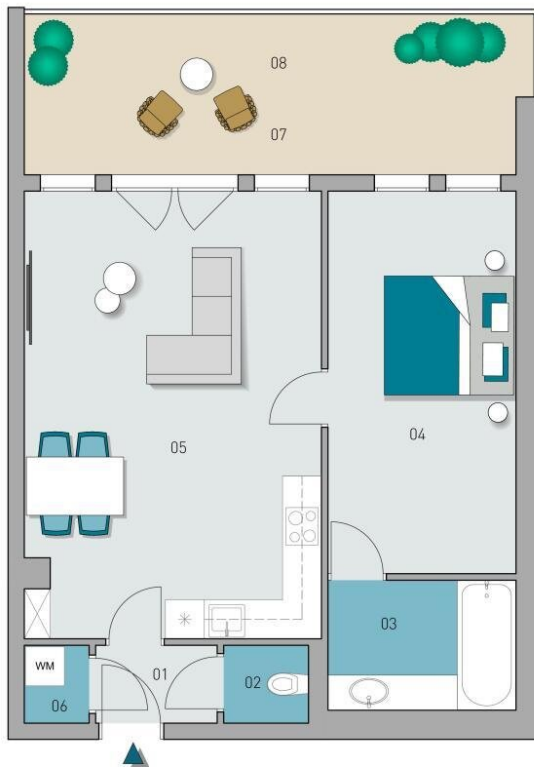
Energieeffizienz:

HWB: 38,71 kWh (KLASSE B)

FGEE: 1,28 (KLASSE A)



3SI MAKLER



Disclaimer: Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Einreich-Planungsstand von Mai 2017 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Die Darstellung ist als Entwurf zu verstehen und ist nicht als verbindliche Angebotszeichnung zu verstehen. Die Angaben sind ohne Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen und sind lediglich als Orientierungshilfe 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 m², 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 BGBl. 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