

**Ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1070  
Wien – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 774**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	635.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,60 €
<b>USt.:</b>	23,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bojan Djordjevic**





**FINAN-  
ZIERUNG,  
DIE ZU  
IHREM  
PROJEKT  
PASST**



**EIN VERGLEICH  
LOHNT SICH –  
WIR MACHEN IHN  
FÜR SIE**

Jahrzehntelange Erfahrung.  
Persönliche Beratung.

- ✓ Maßgeschneiderte Finanzierung
- ✓ Unverbindlich & kostenlos
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

**JETZT INFORMIEREN – ES LOHNT SICH!**

Ihr persönlicher Finanzierungsexperte, **+ 43 699 11650314**









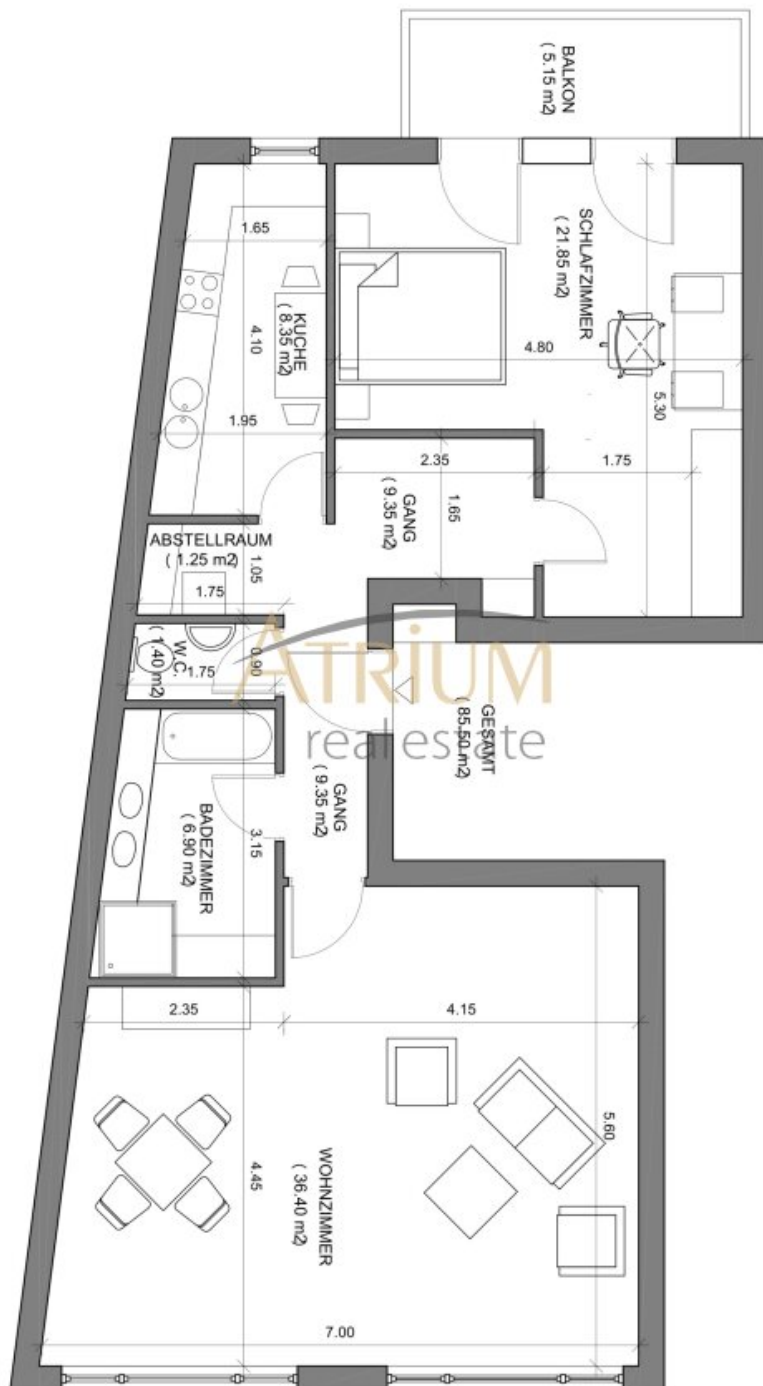














## Objektbeschreibung

Diese helle und geräumige Wohnung befindet sich im 4. Stock eines Wohngebäudes mit Aufzug, das im Jahr 1976 erbaut wurde. Das Haus umfasst lediglich zehn Wohneinheiten und bietet dadurch eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre.

Im Haus gibt es zehn Wohnungen, 9 Wohnungen haben einen Eigentümer und zehnte Wohnung wird vermietet, wobei die Einnahmen allen Eigentümer gehört, bzw. die Betriebskosten werden dadurch oft niedriger.

### Raumaufteilung:

- **Eingangsbereich:** 9,35 m<sup>2</sup>
- **Wohnzimmer:** 36,40 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 21,85 m<sup>2</sup>
- **Küche:** 8,35 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 6,90 m<sup>2</sup>
- **WC:** 1,40 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 1,25 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 5,15 m<sup>2</sup>
- **Kellerabteil:** ca. 4 m<sup>2</sup>

### Zusätzliche Merkmale:

- Ein zugewiesener Parkplatz im Innenhof ( eingetragen im Grundbuch )
- Ein großer Gemeinschaftsgarten zur gemeinsamen Nutzung
- Ein gemeinschaftlicher Waschraum im Gebäude
- Ein Fahrradabstellraum für die Bewohner
- Ein Hobbyraum, der als zusätzlicher Abstellraum für alle Eigentümer dient

Die Wohnung besteht im Moment aus 2 Zimmern, aber könnte mit wenig Aufwand in eine 3-Zimmer Wohnung umgebaut werden.

Eine Möglichkeit wäre, wenn man aus dem jetzigen Schlafzimmer und der Küche eine offene Wohnküche machen würde - ein modernes Konzept, bei dem Koch-Ess-und Wohnbereich fließend ineinander übergehen und aus dem jetzigen Wohnzimmer könnte man 2 Schlafräume haben.

Zweite Möglichkeit , eine 3-Zimmer Wohnung zu haben , wäre wenn man den jetzigen Wohnzimmer in ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer trennen würde.

Die Wohnung kann vollmöbliert, aber auch ohne Möbel übernommen werden.

*Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Djordjevic unter Tel. Nr.: +43660 5451310 gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: bojan@atrium-real.at*

***BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.***

*Englisch:*

This well-kept **apartment** is located on the **fourth floor with an elevator** in a residential building constructed in **1976**. With only **nine residential units**, the building offers a peaceful and pleasant living atmosphere.

There are ten apartments in the building, nine of which are owner-occupied, and the tenth is rented out, with the income belonging to all owners and the operating costs often being lower.

### **Room Layout:**

- **Entrance hall:** 9.35 m<sup>2</sup>
- **Living room:** 36.40 m<sup>2</sup>
- **Bedroom:** 21.85 m<sup>2</sup>



- **Kitchen:** 8.35 m<sup>2</sup>
- **Bathroom:** 6.90 m<sup>2</sup>
- **Toilet:** 1.40 m<sup>2</sup>
- **Storage room:** 1.25 m<sup>2</sup>
- **Balcony:** 5.15 m<sup>2</sup>
- **Cellar compartment:** approx. 4 m<sup>2</sup>

The apartment currently consists of two rooms, but could be converted into a three-room apartment with little effort.

One possibility would be to create an open-plan kitchen-living room from the current bedroom and kitchen – a modern concept where the kitchen, dining, and living areas flow seamlessly into one another, and the current living room could be converted into two bedrooms.

The second option for creating a three-room apartment would be to divide the current living room into a living room and a bedroom.

### **Additional Features:**

- **One designated parking space in the courtyard**
- **A large communal garden** for shared use
- **A shared laundry room** in the building
- **A bicycle storage room** for residents

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap