

**Nähe der Alten Donau - Ideales Zuhause in Wien 1220 -  
86m<sup>2</sup> sonnige 3-Zimmer-Wohnung!**



**Objektnummer: 38341**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gerambgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	212,87 €
Heizkosten:	117,71 €
USt.:	44,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Susanne Opitz

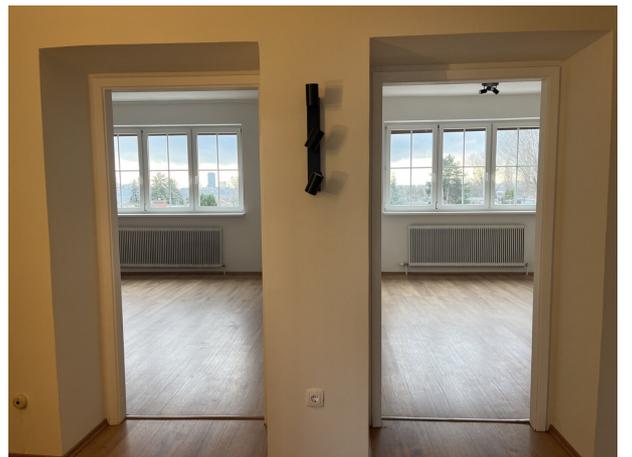
360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

H +43 664 160 60 82

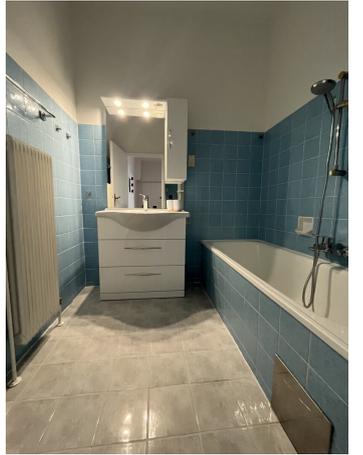
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

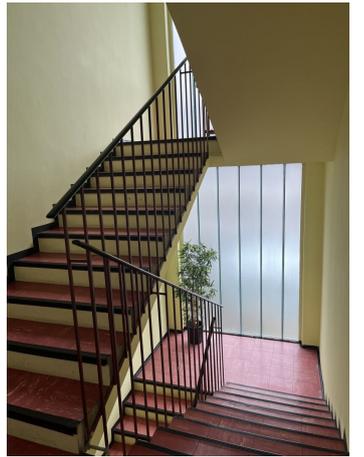












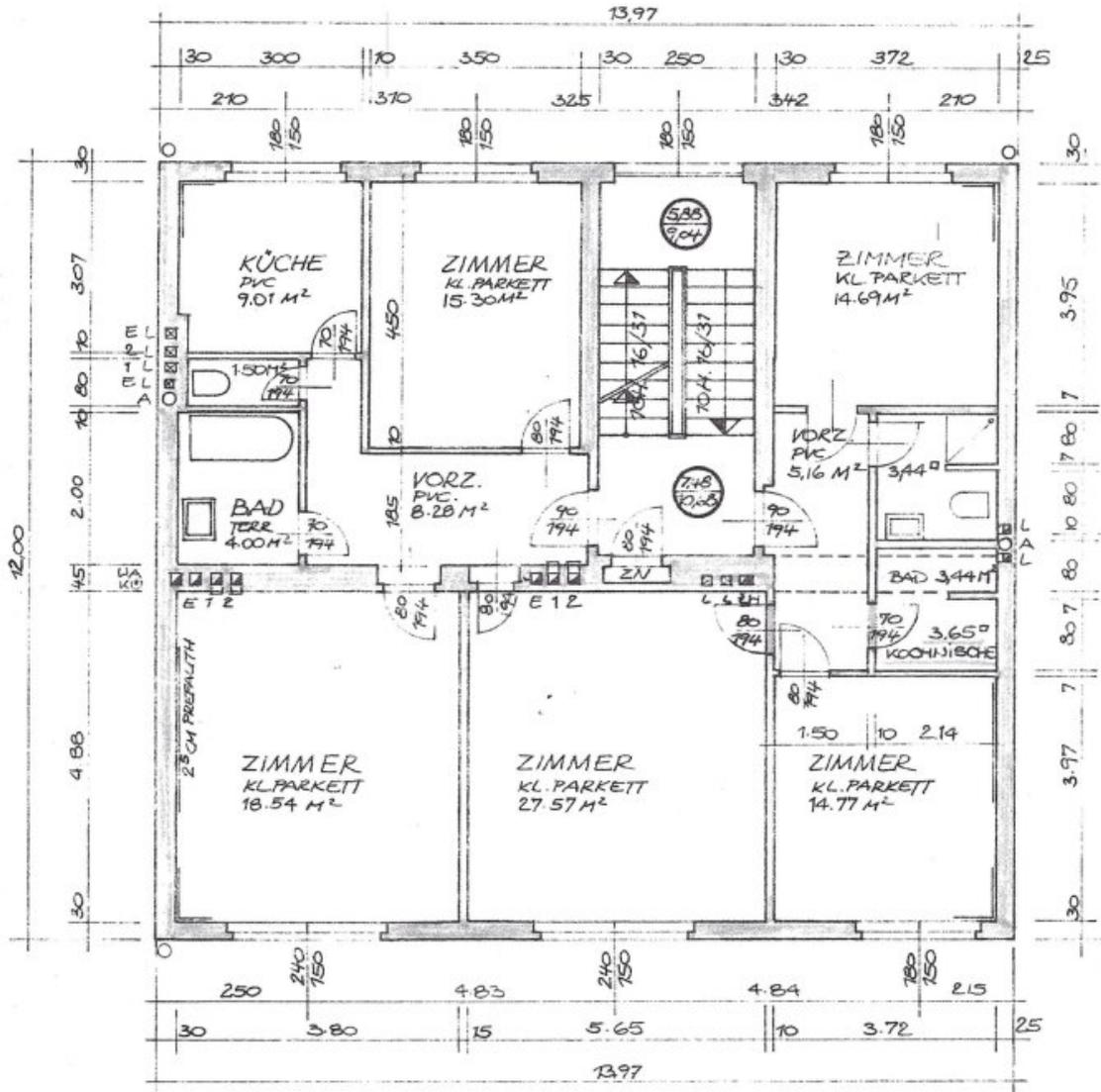
# 1.U.2. STOCK

[REDACTED]

32/50

240

240



## Objektbeschreibung

**Perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Neubauwohnung in der Nähe der Alten Donau. Diese Wohnung eignet sich optimal als Anlegerwohnung!**

Die ca. 85,65 m<sup>2</sup> große sonnige Wohnung im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Mehrfamilienhauses wird lastenfrei verkauft.

**Die Zustimmung der Wohnungseigentümer zur späteren südseitigen Balkonerrichtung ist vorhanden!**

Das 1975 erbaute Haus liegt in einer Sackgasse und befindet sich unmittelbar an der Widmungsgrenze für mehrgeschossigen Wohnbau. Dadurch ist der langfristige Erhalt des wunderbaren Ausblicks über die gegenüberliegenden Kleingärten gewährleistet.

### **Aufteilung:**

- zentraler Vorraum
- Wohnküche
- 3 zentral begehbare Zimmer
- Badezimmer
- WC separat
- Kellerabteil

### **Ausstattung:**

- Einbauküche
- neuer Laminatboden
- verflieses Wannenbad
- Hauszentralheizung
- Kunststofffenster

- Energieausweis

### **Von der Wohnung aus benötigt man nur wenige Gehminuten zur alten Donau!**

Auch die infrastrukturelle Nahversorgung ist bestens gewährleistet, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Straßenbahn, U- Bahn und das Donau Zentrum gibt es in unmittelbarer Nähe! Das Schulzentrum Alte Donau mit Volks-und Mittelschule ist nur 50 Meter entfernt.

### **Konditionen:**

**Betriebskosten inklusive Heizung, Warmwasser, Steuer +Rücklage: € 472,19 !!**

**Kaufpreis lastenfrei: € 440.000,00**

**Provision 3 % zuzüglich 20% USt.**

Für diesbezügliche Fragen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte **Frau Susanne Opitz 0664 / 160 60 82.**

Bei Anfragen vergessen Sie bitte nicht eine Telefonnummer anzugeben unter der Sie auch tagsüber erreichbar sind.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.250m

Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap