

**RUHIGE GENERALSANIERTE 3,5 ZIMMER + LOGGIA BEI
MESSE-PRATER U2**



Objektnummer: 1693/253

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,07 m ²
Nutzfläche:	81,30 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	123,25 €
USt.:	12,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

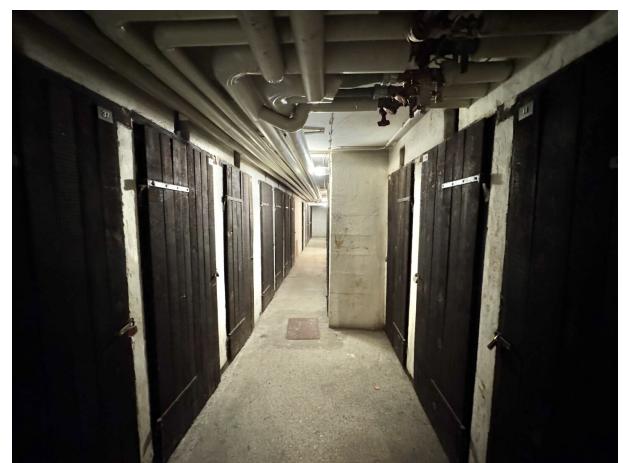
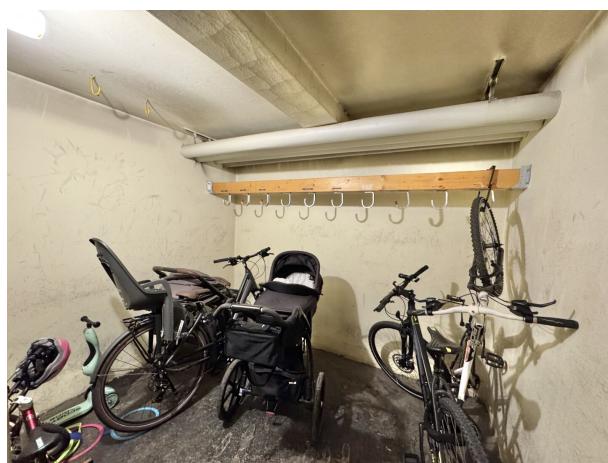




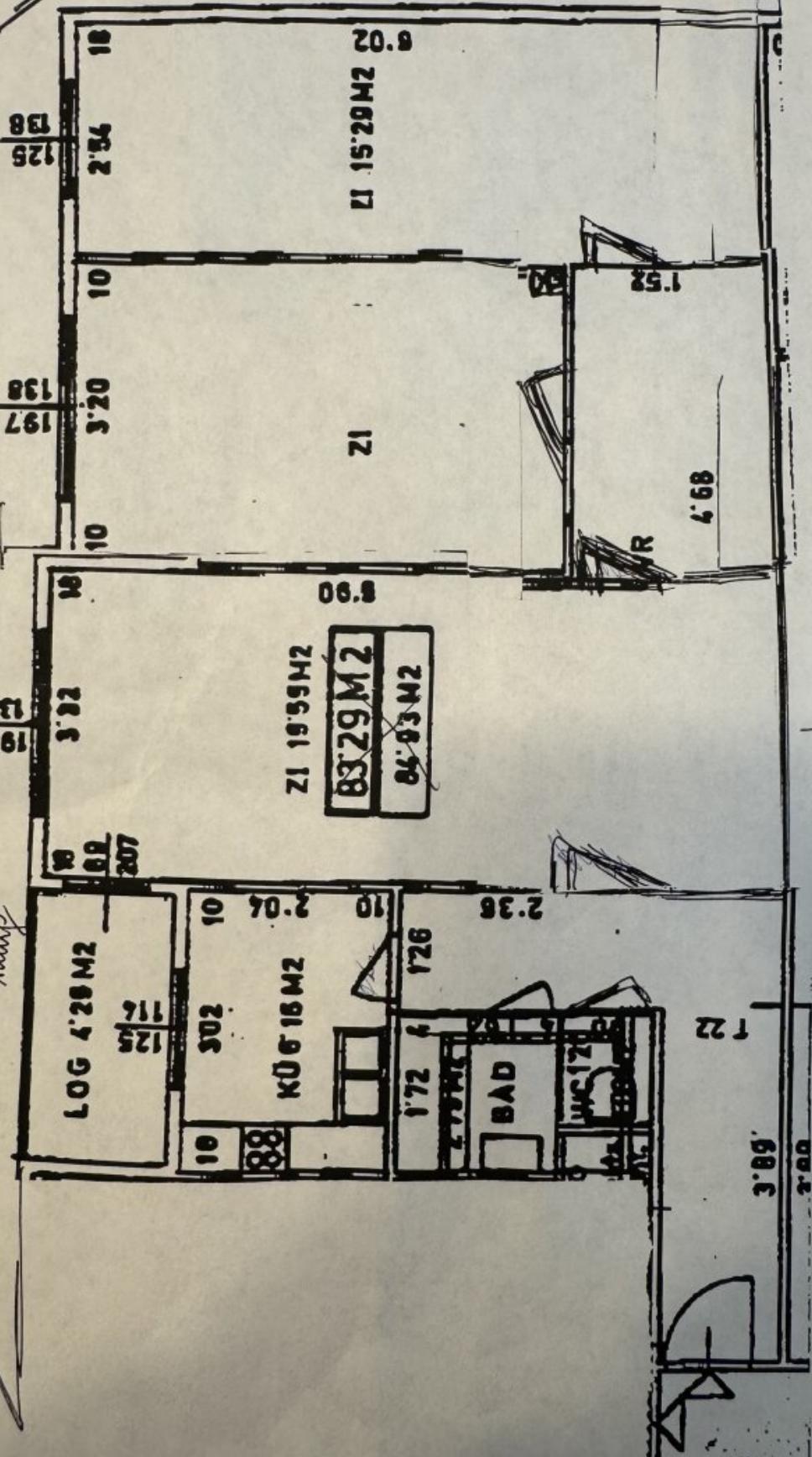








— 3. Stell opposite, running
whip



Keller abteil

Objektbeschreibung

Von der Wohnung direkt in den Prater oder zur Wirtschaftsuniversität Wien (WU).

Diese **sehr gut gelegene 3,5 Zimmer-Wohnung** befindet sich im **3. Liftstock** eines **Neubau-Wohnhauses aus 1972** und besticht durch die **ruhige Innenhoflage**, die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung (U2) und Infrastruktur** sowie die **nahegelegenen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Wiener Prater**. In nur **wenigen Gehminuten** erreichen Sie die **Wirtschaftsuniversität Wien** weshalb Sie auch **ideal als Studenten-WG** vermietet werden kann.

Die 3,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 81m² inkl. Loggia (ca. 4m²) und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Gang
- separates WC
- Bad mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- 1x helles Wohnzimmer mit großen Fenster
- Loggia (ca. 4m²)
- große Küchennische mit Fenster
- 2. Vorzimmer (Platz für Kästen)
- 2x geräumige Schlafzimmer mit großen Fenstern

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- nagelneuer Parkettboden
- neuwertige große Fenster mit Mehrfachverglasung
- moderne Fliesen in Bad und WC
- nagelneue Armaturen in Bad + WC
- Gegensprechanlage

Das Haus verfügt über einen **Kinder- und Fahrradabstellraum** sowie einen **Waschraum mit Waschmaschine und Trockner**.

Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

Kosten:

- **KP: EUR 460.000,-**
- monatliche Betriebskosten inkl. USt.: **EUR 135,58**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 121,80**
- Akonto Heizung inkl. USt.: **EUR 78,23**
- Akonto Warmwasser inkl. USt.: **EUR 47,81**

- Verwaltung inkl. USt.: **EUR 38,24**
- **GESAMT: EUR 421,66**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap