

**RUHIGE 2 ZIMMER MIT BALKON NAHE
TAUBSTUMMENGASSE U1 + KARLSPLATZ U1/U2/U4**



Objektnummer: 1693/256

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,96 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	125,01 €
USt.:	12,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a







Objektbeschreibung

RUHIGE INNENHOFLAGE DIREKT BEI TAUBSTUMMENGASSE U1 - GARAGE OPTIONAL

Zum Verkauf steht eine **gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung + Balkon** mit einer **Wohnfläche von ca. 58m²**. Das Objekt befindet sich im **3. Liftstock** einer **Neubau-Wohnhausanlage aus 2001**.

Die Wohnung überzeugt durch die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung (U1/U2/U4)** und **Nahversorgung** sowie die **ruhige Innenhoflage** und den **Balkon**. In **wenigen Gehminuten** erreichen Sie die **Taubstummengasse (U1)**, den **Karlsplatz (U1/U2/U4)**, sowie die **Straßenbahnlinien 1, 62** und die **Badnerbahn (BB)**.

Die Wohnung erstreckt sich auf ca. 58m² Wohnfläche + Balkon ca. 5m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit Kochnische und Zugang zum Balkon
- Balkon zum Innenhof (ca. 5m²)
- 1x Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Bad mit Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC mit Waschbecken

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- Parkettboden

- moderne Einbauküche mit allen Geräten
- große moderne mehrfachverglaste Fenster
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten im Haus:

- ein Parkplatz in der hauseigenen **Tiefgarage kann zusätzlich um EUR 30.000,- gekauft werden**
- Fahrrad-und Kinderwagenabstellraum
- eigenes **Kellerabteil**

Kosten:

- **KP: EUR 395.000,-**
- monatliche Betriebskosten inkl. Lift und USt.: **EUR 137,51**
- anteilige Reparaturrücklage: **EUR 61,44**
- Akonto Heizung inkl. USt.: **EUR 50,03**
- Akonto Warmwasser inkl. USt.: **EUR 30,58**

- **GESAMT: EUR 279,56**
- **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.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap