

**Traumhafte 3-Zimmer + Küche Wohnung mit Loggia & Balkon \* Tiefgargenstellplatz \* neue Küche \* Bad-WC saniert**



**Objektnummer: 7831/44**

**Eine Immobilie von NIS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,33 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>Kaufpreis:</b>	419.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,44 €
<b>USt.:</b>	34,71 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK inkludieren Rücklage, Kosten TG Stellplatz und Steuern.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

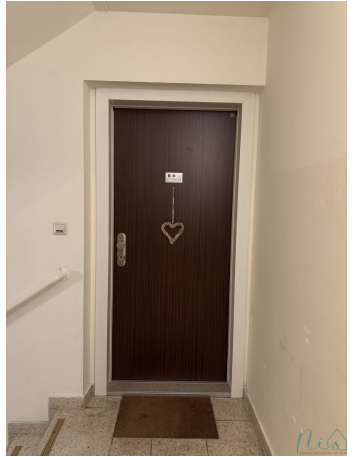
## Ihr Ansprechpartner

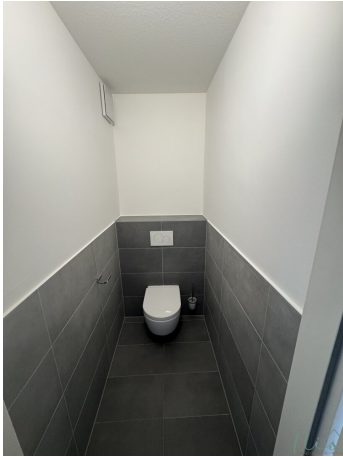


**Nicole Strassmeier**









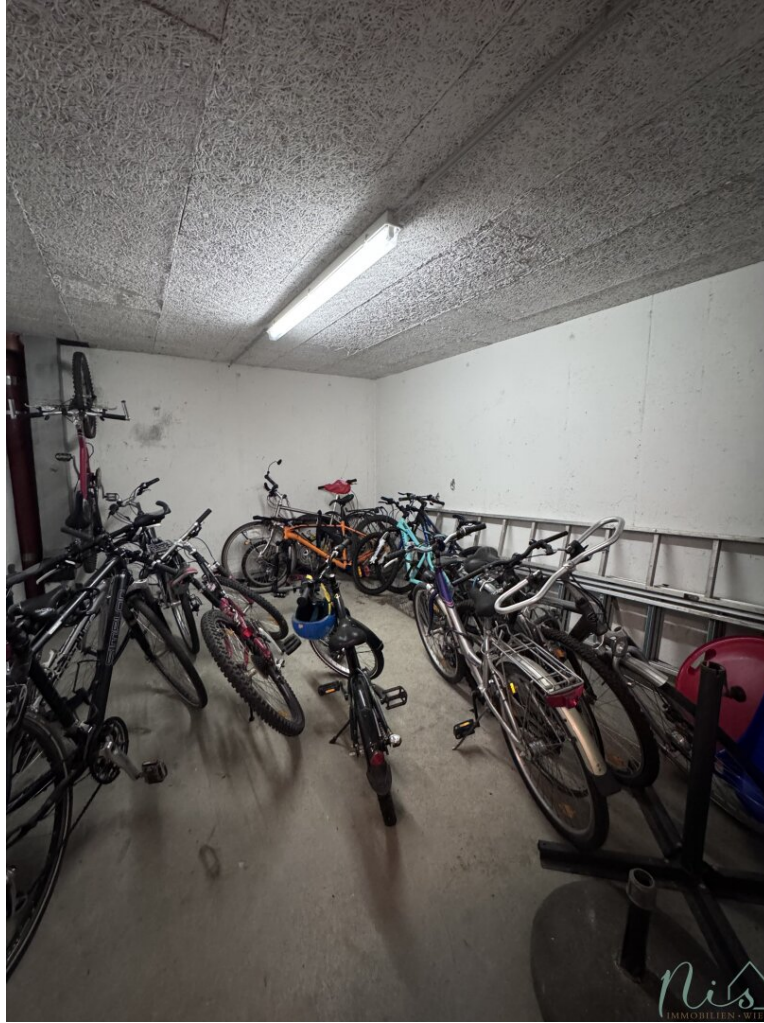




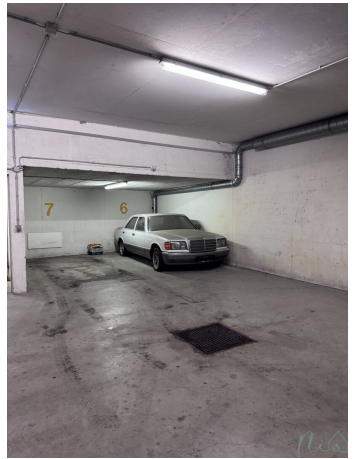


















## Objektbeschreibung

Die Wohnung Top 8 im 5. Stock (gezählt ab Erdgeschoß), punktet mit einer durchdachten Raumplanung.

Sanierte Feuchträume und einer neuen modernen Einbauküche.

2 Schlafzimmer hofseitig mit Balkon.

Großes Wohnzimmer mit Ausgang zur 9 m<sup>2</sup> Loggia.

Moderne Einbaumöbel im Vorraum.

Tiefgaragenstellplatz (Miete)

Kellerabteil

Gemeinschaftsgarten 490 m<sup>2</sup>

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gasetagenheizung über elektronisch gesteuerte Plattenheizkörper an den Wänden. Es gibt Raumthermostate mit einer Analogschaltuhr.

Alle Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und einem Schallschutz von bis zu 36 DB.

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 <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap