

RUHIGE 2-ZIMMER NEUBAU + LOGGIA + GARAGE NAHE HANUSCH KRANKENHAUS



Objektnummer: 1693/266

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,69 m ²
Nutzfläche:	48,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,58 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	107,89 €
USt.:	10,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a









Objektbeschreibung

Diese **schöne und ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia** befindet sich im **2. Liftstock** einer **Neubau-Wohnhausanlage aus dem Jahr 1998**. Die Wohnung besticht durch die **ausgezeichnete Raumaufteilung** sowie die **Loggia**, die **zum ruhigen Innenhof gerichtet** ist. In der Nähe befindet sich das **Krankenhaus Hanusch** sowie die **Hütteldorfer Straße**.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit der **Straßenbahn-Line 49** die **Ubahn-Linie U3 (Hütteldorfer Straße)**. bzw. **in einer Linie die Innenstadt (U2/U3 Volkstheater und Dr.-Karl-Renner-Ring)**

Die Wohnung erstreckt sich auf ca. 44m² + ca. 5m² Loggia und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- großes offenes Wohn-/Esszimmer mit Küche inkl. Geräten
- Schlafzimmer mit Schiebetür und Loggia (4,78m²)
- Bad mit Wanne, Waschbecken, WC und WM-Anschluss

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Echtholzparkett
- Küche inkl. Geräten
- moderne Fenster mit Mehrfachverglasung
- Video-Gegensprechanlage

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- 1x Tiefgaragen-Stellplatz (bereits im Kaufpreis inkludiert)
- 2x Kinderspielräume mit Terrassen
- Waschküche und Trockenraum
- Fahrradabstellraum
- eigenes Kellerabteil

Informationen:

Der Parkettboden wurde gerade neu geschliffen und die Wohnung wurde neu ausgemalt.

Kosten:

- **KP: EUR 230.000,- (inkl. Parkplatz)**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 118,68**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 48,86**
- **GESAMT: EUR 167,54**
- 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.

Hinweis zum Bildmaterial:

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap