HOCHWERTIG GENERALSANIERTE 2 ZIMMER + LOGGIA NÄHE ELTERLEINPLATZ



Objektnummer: 1693/261

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	69,25 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	144,46 €
USt.:	14,45 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

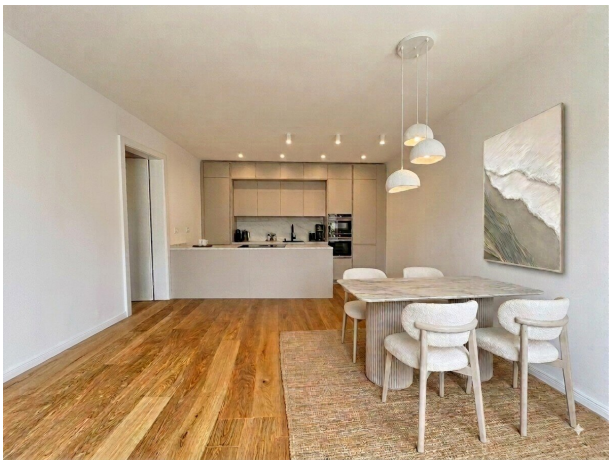


Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

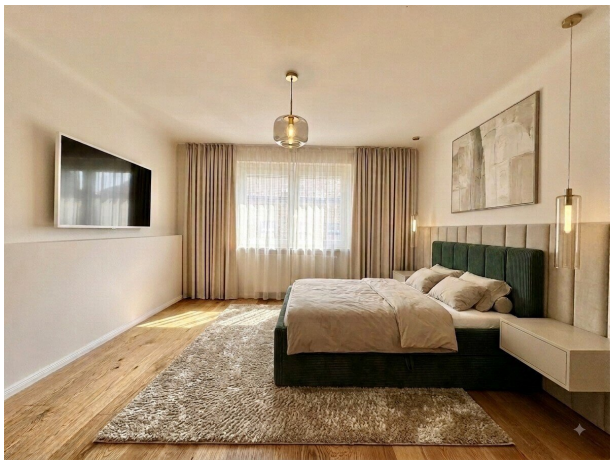








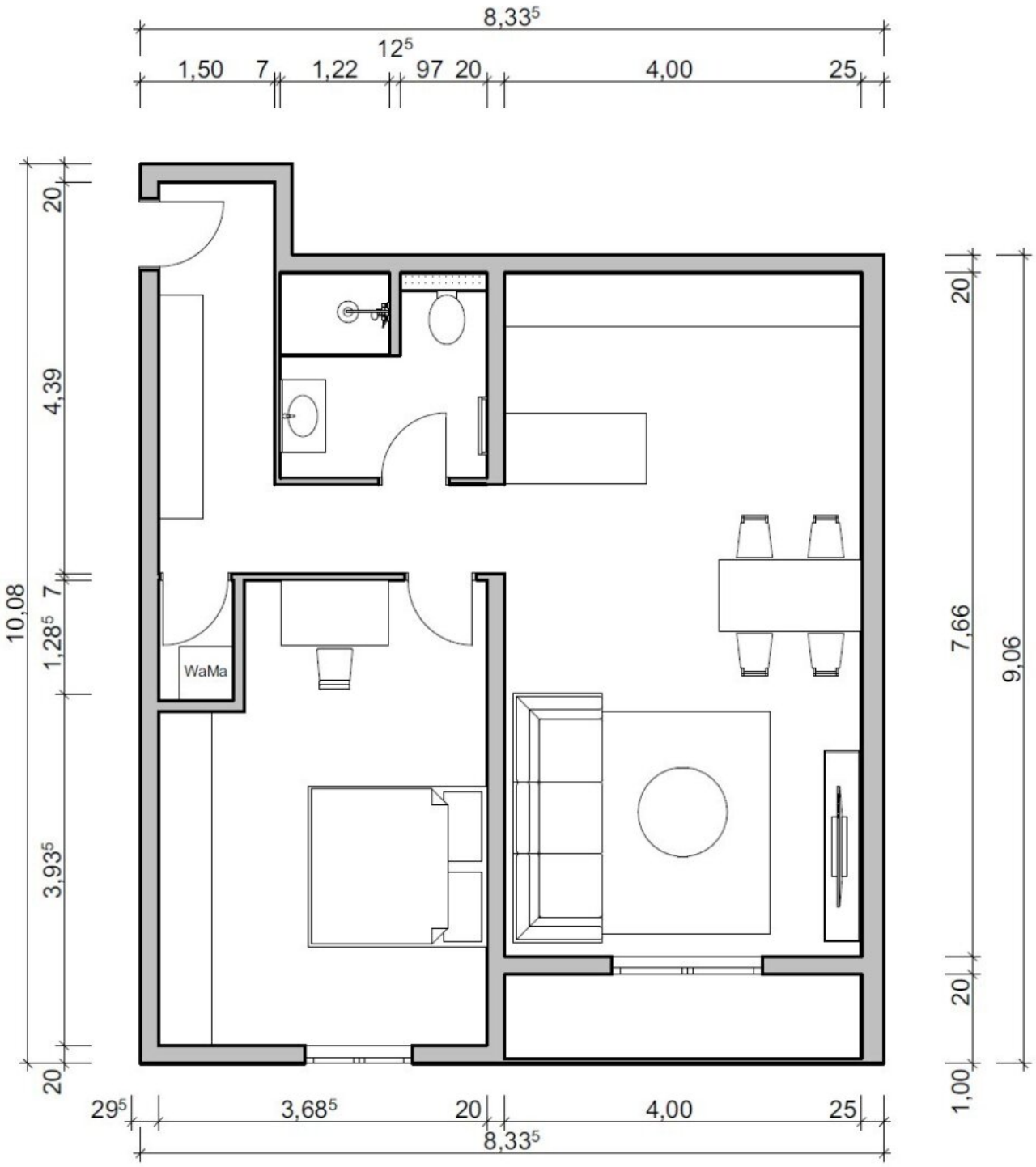











8,33⁵
12⁵
1,50
7
1,22
97
20
4,00
25
20
4,39
7
1,28⁵
3,93⁵
20
10,08
WaMa
20
7,66
9,06
20
1,00
29⁵
3,68⁵
20
4,00
25
8,33⁵

Objektbeschreibung

HOCHWERTIGES WOHNGEFÜHL NACH GENERALSANIERUNG

Diese **schöne 2-Zimmer Wohnung mit Loggia** befindet sich im **3. Liftstock** einer Neubau-Wohnhausanlage aus 1969.. Das Objekt wurde soeben **generalsaniert** und besticht durch die **hochwertige Ausstattung,** die **ideale Raumaufteilung** sowie **die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung samt Nahversorgung**. In **nur wenigen Gehminuten** erreichen Sie die **Straßenbahnlinien 2,9 und 43,** welche Sie **direkt in die Innenstadt** bringt. Wenige Schritte entfernt liegt auch der **Elterleinplatz** wo sich die **zukünftige U5-Station (Elterleinplatz)** befinden wird.

Die 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 69m² inkl. Loggia und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- 1x großes Schlafzimmer
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Loggia (ca. 4m²)

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- doppelbeplankte Trockenbauwände mit Schallisolierung

- 2,10m Innentüren von Schachermayer
- neue 3-fach verglaste Kunststofffenster
- neue Wohnungstüre (Widerstandsklasse 2)
- elektrische Fußbodenheizung im Bad
- hochwertige Großformat-Fliesen in Bad und WC
- modernste Armaturen in Bad und WC (Villeroy & Boch, Grohe)
- hochwertige Parkettböden (Langdiele)
- neu bandagierte, verputzte Wände (in gesamter Wohnung)
- neue Gaskommission inkl. sanierten Rauchfängen
- neue Rohinstallation Sanitär und Elektro inkl. E-Befund
- Vorbereitung aller Anschlüsse für eine moderne Küche
- Gegensprechanlage

Zusatzinformation:

Eine Küche kann **gegen Aufpreis** nach **individuellen Wünschen** geplant und eingebaut werden.

Ein **eigenes Kellerabteil** ist vorhanden.

Kosten:

- **KP: EUR 349.000,-**
- monatliche Betriebskosten: **EUR 158,91 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 39,75**
- **GESAMT: EUR 198,66**
- 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.

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.

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap