

**Familienparadies - Mitten im Grünen - DG Maisonette mit
sonniger Innenhof Terrasse - 16 Minuten zur U6 -
Tiefgaragenstellplatz**



Objektnummer: 8535

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,01 m ²
Nutzfläche:	113,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

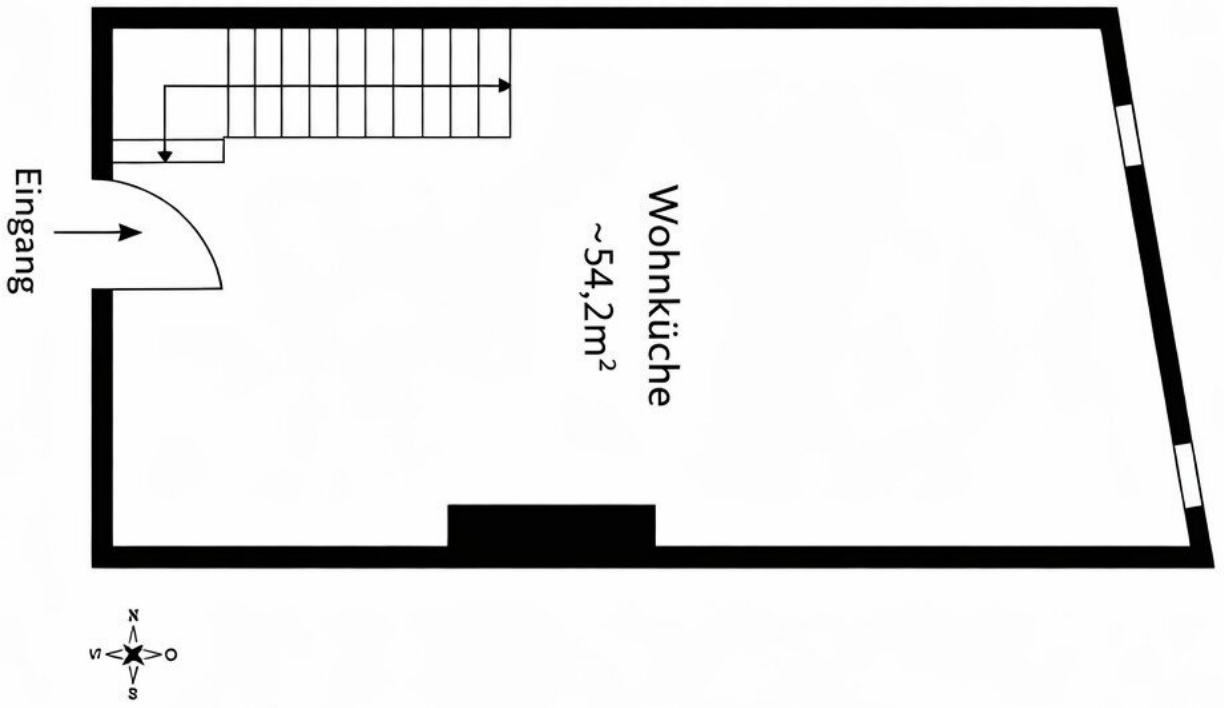
T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

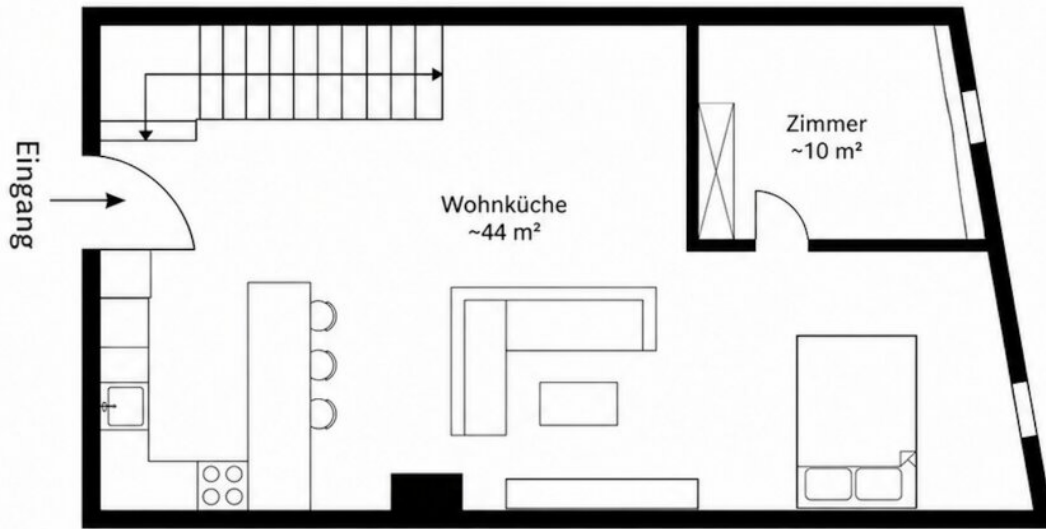




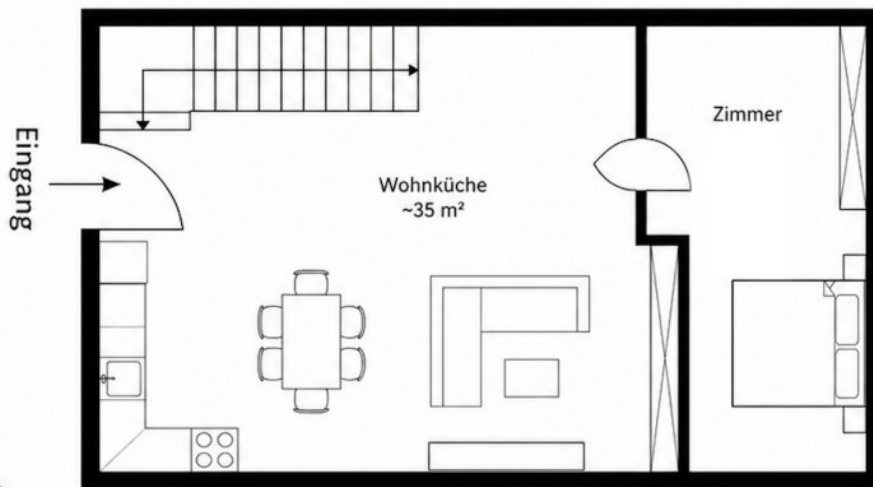




4

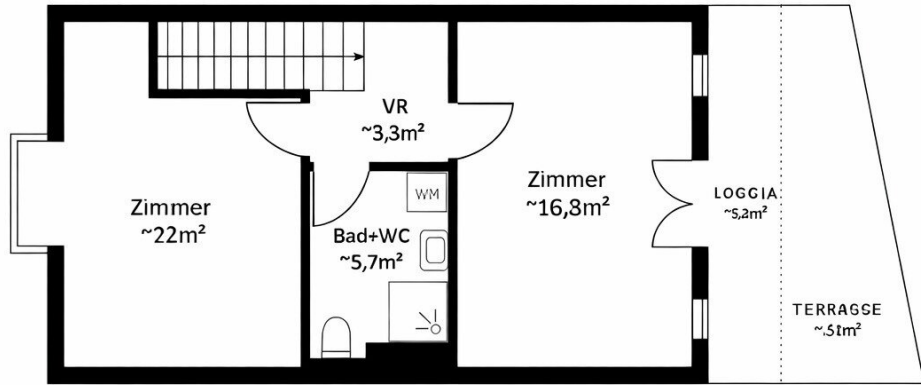


Faustskizze nach einem möglichen Umbau



- Ein neues Zimmer im rechten Bereich abgetrennt
- Durchgang über eine Tür vom Wohnbereich
- Wohnküche bleibt offen und großzügig
- Stauraum / Garderobe im Übergang integriert

4



4

Objektbeschreibung

Die **aktuell noch 3 Zimmer Dachgeschoss Maisonette** in Innenhof-Ruhelage bietet **exklusiven Komfort**. Nach einem Umbau kann hier eine 4 Zimmerwohnung entstehen. Auf einer Gesamtfläche von ca. 101,01 m² finden Sie ein gut gelöstes Raumkonzept. Die Wohnung liegt im 3.Liftstock und verfügt über eine sonnige Innenhof Terrasse mit Grünblick. Sie erreichen die U-Bahn U6 - "Wien Floridsdorf" in bequemen 16 Minuten mit den Öffis.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 101 m² + Kellerabteil
- Wohnküche 54,22 m²
- Vorraum 3,31m²
- 1. Zimmer 16,79m²
- 2. Zimmer 21,04m²
- Badezimmer mit Dusche ca. 5,65m²
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Fliegengitter

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten 176,80€

Reparaturrücklagen 176,80€

Verwaltungshonorar 37,44€

monatl. Gesamt inkl. Ust. 412,46€

Öffentliche Verkehrsanbindungen

260m zum Autobus 30A - "Kummergeasse"

400m zur Straßenbahn 30,31 - "Van Swieten Kaserne"

16 Minuten mit der Straßenbahn 30,31 zur U-Bahn U6, S-Bahn S1-4, S7, Rex 1-3, Rex7, Rex9, R2, R3, R7 - "Wien Floridsdorf"

Lage

Die hauseigene Grünanlage mit privatem Spiel-/ Sportplatz und die Nähe zum Marchfeldkanal sorgen für ein abwechslungsreiches Leben, das zum Mitmachen einlädt. Ebenso finden Sie im Einkaufszentrum Ekazent B7sämtlich Nahrversorger wie Billa, Bipa in direkter Umgebung.

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt 45,9 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Der Kaufpreis beläuft sich auf 380.000€

Zusätzlich zur Eigentumswohnung ist ein **Tiefgaragenstellplatz** zum Kaufpreis von **20.000€** verpflichtend zu erwerben.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.