

**Schöne 3 Zimmerwohnung mit Freifläche in einem Top Zustand!**



**Objektnummer: 319**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,82 €
<b>USt.:</b>	12,68 €

## Ihr Ansprechpartner



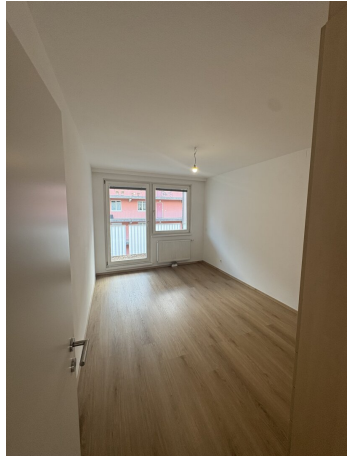
### Daniel Madile- Daschütz

Madile- Select Immobilien  
Seitenstettengasse 5/37  
1010 Wien

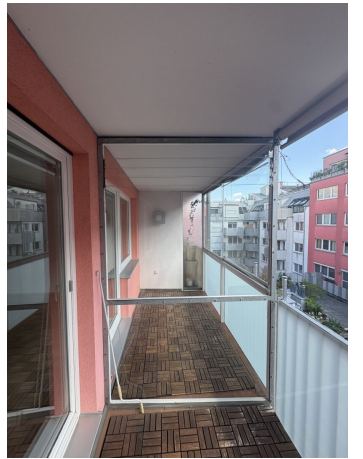
T 069917556634

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



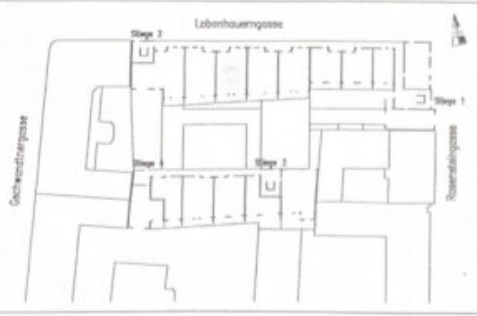












### AUSFÜHRUNGSPLANUNG

- Ausmacher
- ⊗ Wechselschalter
- ⊙ Klingelaster
- ⊙ Lichtfaser
- ⊙ Gegensprechanlage
- ⊙ Schuko Steckdose
- ⊗ Deckenausfall-Licht
- ⊗ Wandausfall-Licht
- ⊙ Telefonanschluß
- ⊙ Antennenanschluß
- ⊙ Wandsteck
- ⊙ E-Herd-Anschluß

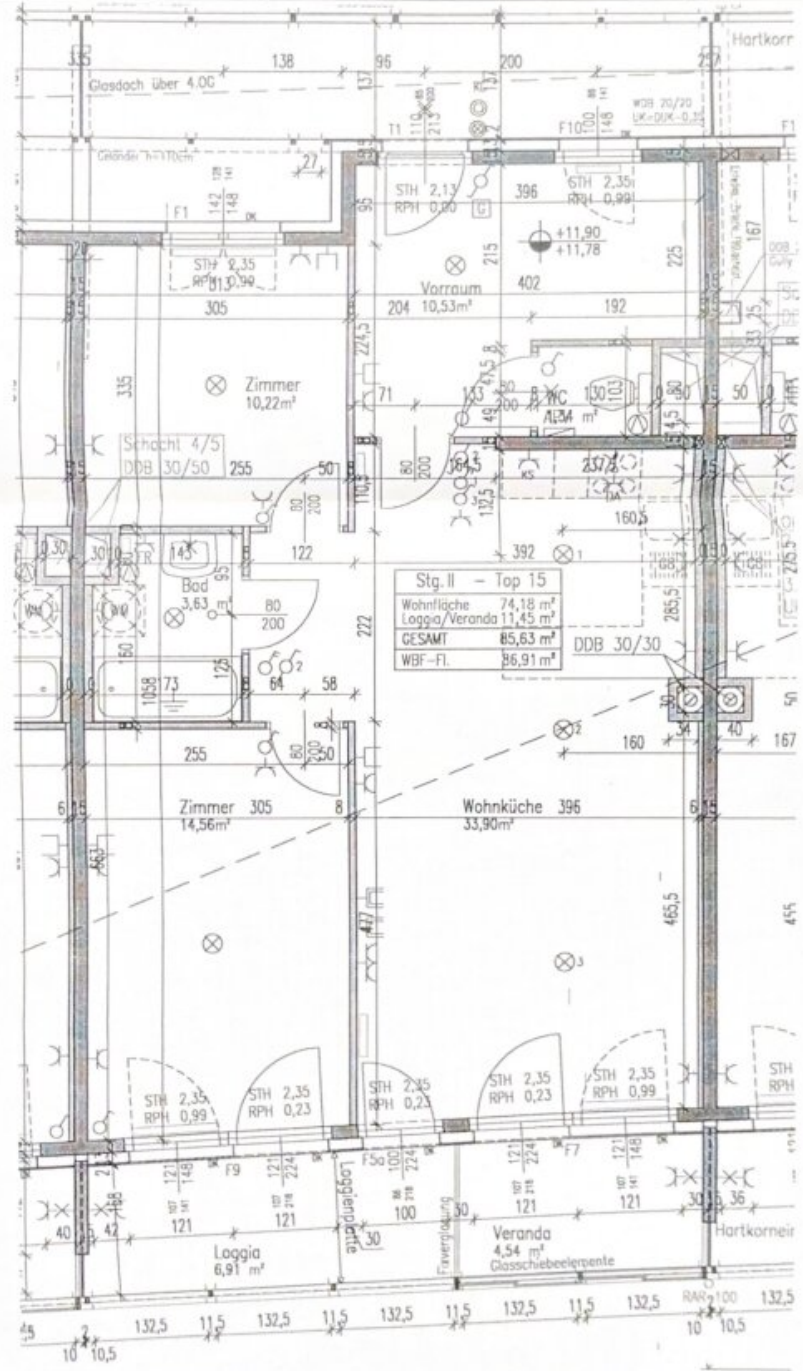
Vorbehaltlich konstruktive und technische Änderungen

0 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m  
 M 1:50 1cm im Plan entspricht 0,50m in Wirklichkeit  
 Arch. Dipl. Ing. Timo F. Huber, Erlingergasse 10/1 1160 Wien

**Wohn Raum**  
 Rosensteingasse

1170 Wien, Lobenhauergasse 11  
 GENOC - Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H.  
 1090 Wien, Bernneplatz 3, Tel. 01 / 401 09

<b>4. OBERGESCHOSS</b>	
Stg. II - Top 15	
Wohnfläche	74,18 m <sup>2</sup>
Loggia/Veranda	11,45 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>85,63 m<sup>2</sup></b>
WBF-Fl.	86,91 m <sup>2</sup>
Kellerobteil	2,74 m <sup>2</sup>



<b>Stg. II - Top 15</b>	
Wohnfläche	74,18 m <sup>2</sup>
Loggia/Veranda	11,45 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>85,63 m<sup>2</sup></b>
WBF-Fl.	86,91 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## **Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit herrlicher Loggia im 17. Bezirk**

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch die herrliche Loggia, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Aufgrund der optimalen Raumaufteilung ist diese Wohnung ebenfalls optimal für eine WG. Weiters kann eines der beiden Schlafzimmer perfekt für Homeoffice, Gäste oder Kinderzimmer genutzt werden.

Im Innenhof der Anlage haben Sie eine schöne Allgemeinfläche mit Spielbereich für die Kinder. Außerdem gibt es einen großzügigen Fahrradraum und jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil.

Die ausgezeichnete Lage im beliebten 17. Bezirk bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und grüner Umgebung. Sie sind mit der Straßenbahn schnell im Zentrum aber auch in kürzester Zeit im Grünen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, öffentliche Verkehrsmittel sowie Erholungsflächen sind schnell erreichbar und machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause.

Genießen Sie die Lebensqualität und die vielfältigen Möglichkeiten, die der 17. Bezirk zu bieten hat.

Melden Sie sich jederzeit gerne für mehr Informationen oder einem Besichtigungstermin.

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 <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap