

**Fühlen Sie sich angekommen – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 1626**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,44 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,50 €
<b>Heizkosten:</b>	94,66 €
<b>USt.:</b>	39,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.080,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Wolczecki**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH





KI-DESIGNVORSCHLAG

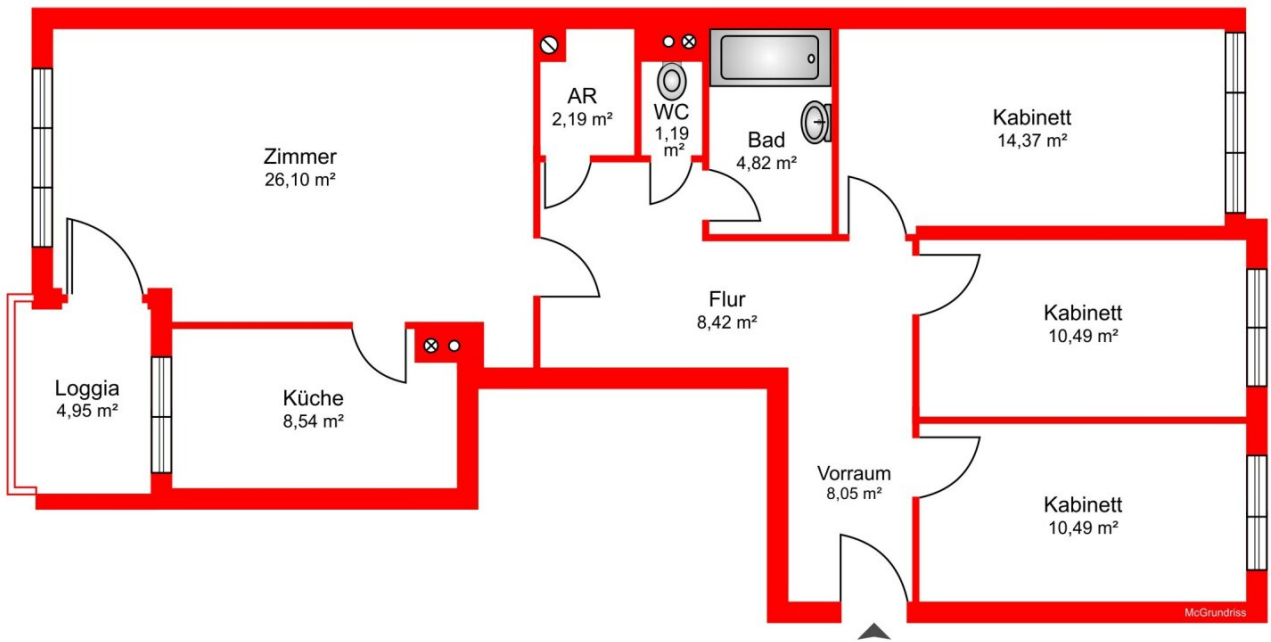












## Objektbeschreibung

Wenn Sie Ihrem Traum nach einem neuen, großzügigen Zuhause schon viel zu lange hinterherlaufen, sollten Sie sich diese fantastische Chance Ihre Suche sofort zu beenden, keinesfalls entgehen lassen.

Diese neuwertige 4-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock bietet auf ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche den idealen Wohnkomfort besonders für Familien aber auch für Paare und Einzelpersonen mit ausgeprägtem Raumbedarf.

Grundsätzlich ist diese Immobilie ein ideales Domizil für alle, die komfortables und modernes Wohnen schätzen. Der durchdachte Grundriss schafft helle, freundliche Räume, die mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden ausgestattet sind und ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Hier findet sogar eine 4-köpfige Familie genug Platz für individuelle Gestaltung und Entfaltung.

Das Wohnzimmer und Loggia sind südseitig ausgerichtet während die weiteren 3 Zimmer im Hochsommer eine angenehme Frische auch ohne Klimaanlage bieten.

Praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Wasch- und Trockenraum, ein Fahrradraum sowie ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot ideal ab und bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Zögern Sie nicht, sich diesen Wohntraum zu sichern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin um sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### BILDPRÄSENTATION:

Wir weisen darauf hin, dass einige der veröffentlichten Objektbilder künstlich inszeniert sein können (als Beispiele für Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten) und somit nicht zwangsläufig die aktuelle Ausstattung präsentieren müssen.

## RECHTLICHER HINWEIS:

Die Voraussetzung für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) ist der Abschluss des Maklervertrages (siehe: das geltende Gesetz).

## INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt die, im Angebot ersichtliche Vermittlungsprovision an.
- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

## URHEBERRECHTE:

Der gesamte Inhalt der Anzeigen und Exposés (Texte und Bilder) ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Herrn R. Wolczecki und KLEIN & PARTNER Immobilien und dürfen ausschließlich mit schriftlichem Einverständnis des Urhebers verwendet werden.

## POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre Rechtssicherheit sowie die Erzielung des höchstmöglichen Preises großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 35-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap