

**Modernes voll möbliertes Apartment mit 2 Zimmer und  
Loggia zwischen Prater und Donau.**



**Objektnummer: 5279/724**

**Eine Immobilie von BA Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Walcherstraße                           |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2010                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Möbliert:                     | Voll                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 43,74 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 49,07 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,03                           |
| Kaufpreis:                    | 460.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 91,53 €                                 |
| Heizkosten:                   | 38,18 €                                 |
| USt.:                         | 14,43 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner

### BA Immobilien (Hr. Alexander Bandion)

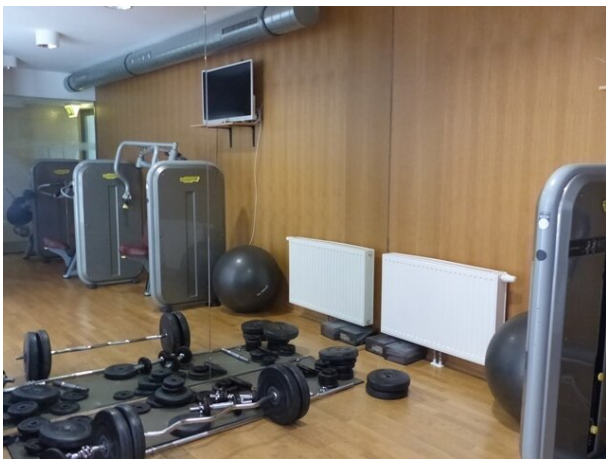
BA Immobilien e.U.  
Schottenfeldgasse 1  
1070 Wien

H +43 699 11 45 55 66

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



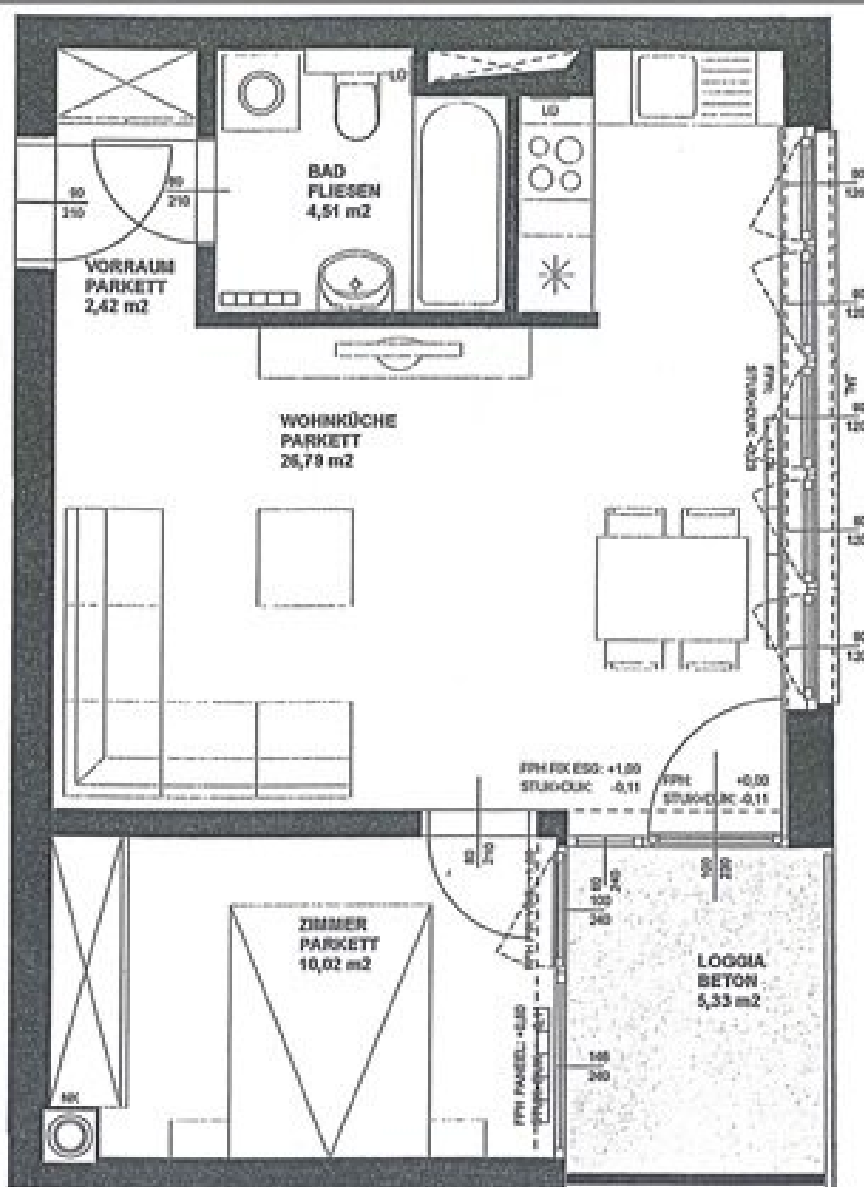








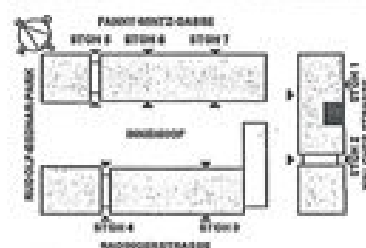




### Planskizze

STIEGE 1 TOP 1.08 2.093

Wohnnutzfläche 43,74 m²  
Loggia 5,33 m²  
SUMME 49,07 m²



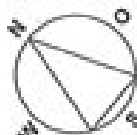
### Bemerkungen

Änderungen infolge Bauteilumlagen, bautechnischer und konstruktiver Massnahmen vorbehalten.  
Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.  
Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung ändern.  
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbewehrung.  
Heizkörperanschlüsse und Sanitäranschlüsse (Badarmaturen, Wäschetrockner, etc.) sind nicht massgebend und definieren nur die Lage.  
Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.



### LEGENDE:

|       |                      |      |                  |
|-------|----------------------|------|------------------|
| JAL   | JALOUSIEN            | PT   | PUTZTÜR          |
| I-JAL | INNEN-JALOUSIEN      | POT  | POTIERE          |
| LO    | LÖFTUNG              | A.D. | ABGEHÄNGTE DECKE |
| NK    | NOTKAMIN             | FFH  | FERTIGPARAPETHE  |
| OK    | OFFENER KAMINANSCHL. | STUK | STUKUNTERKANTE   |
|       |                      | DUK  | DECKENUNTERKANTE |



## Objektbeschreibung

Im angesagten Viertel des 2ten Bezirkes befindet sich südostseitig im 2. Obergeschoss einer in 2010 erbauten Wohn-hausanlage (Park Lane Apartments) ein modernes Single-Apartment mit viel Behagen. Den Wohnkomfort auf etwa 43,51 qm Wohnfläche garantiert ein großzügiges und helles Wohnzimmer mit durchdacht integrierter Geräte-Einbauküche, ein schickes Schlafzimmer, ein elegantes Badezimmer mit Wanne, Waschtisch, Toilette und WM-Anschluss, sowie ein kleiner Vorraum. Entspannende Stunden lassen sich zudem auf der süd-östlich ausgerichteten Loggia genießen.

Eine geschmackvolle Ausstattung vervollständigt dieses ohnehin angenehme Wohnambiente obendrein: Neben hochwertigen Wand- und Bodenbelegen (heller Parkett bzw. Steinflechtzeugverfliesung) wird das Raumklima mittels Radiatorenheizung (Fernwärme) und Außenjalousien reguliert. Einen weiteren Wohlfühlfaktor verschafft ein SPA-Bereich mit Fitnessraum, Sauna und Duschen, dessen Nutzung bereits in den Betriebskosten inkludiert ist.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.250m

#### Sonstige

Geldautomat <250m  
Bank <250m

Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap