

**Kauf mit Weitblick! Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit  
Loggia unmittelbar an U1-Station**



**Objektnummer: 6319/509**

**Eine Immobilie von Immobilientreuhand Kriwanek KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,41 €
<b>USt.:</b>	15,54 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kosten für Strom und Fernwärme sind noch zu berücksichtigen.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

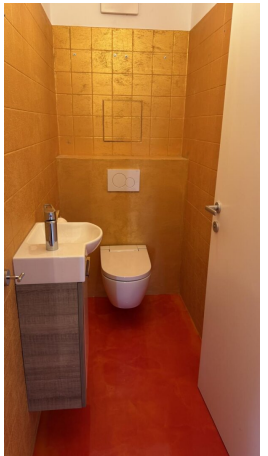


**Mag.(FH) Gernot Kriwanek**





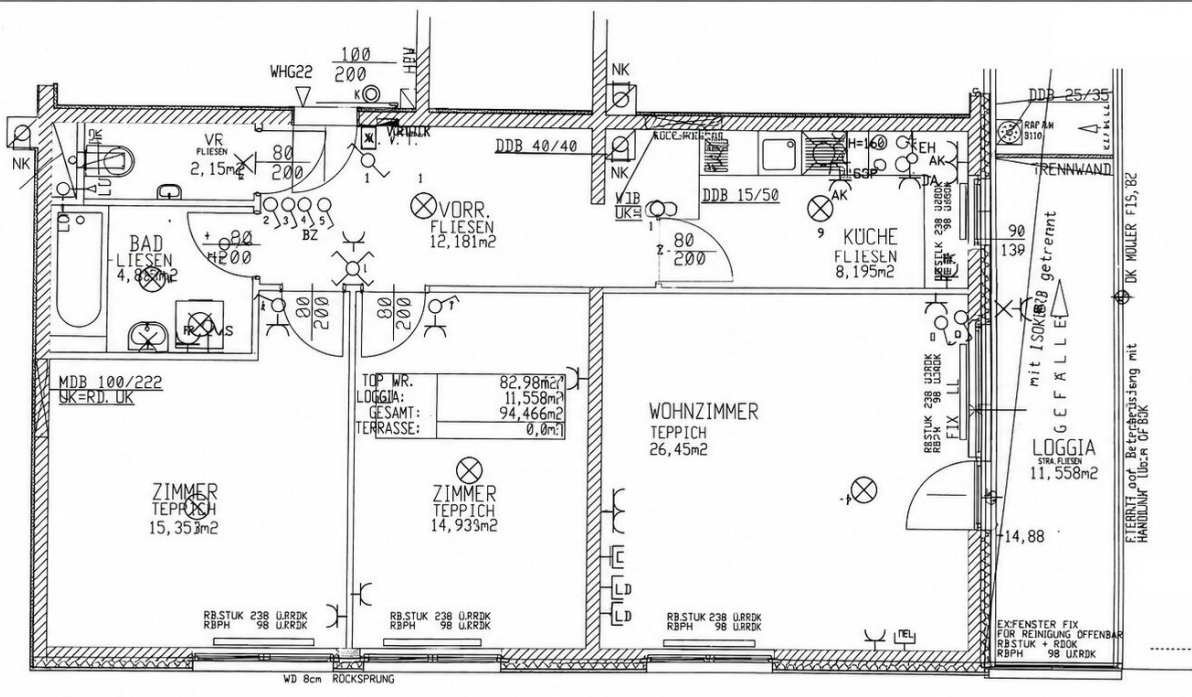












unverbindliche  
Planskizze

01	03/2021		KS		
REV.	DATUM	ÄNDERUNG	GEZ	GEPR	GEN
MASSSTAB	PROJEKT		ZEICHNUNGS-NR.		REV.
1:50	AUSFÜHRUNGSPLAN ELEKTROINSTALLATION				
			ERSATZ FÜR		
			ERSETZT DURCH		

# Objektbeschreibung

Alles außer gewöhnlich!

Alle Räume sind zentral begehbar; Ein geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die südseitige Loggia, zwei Schlafzimmer Richtung Westen, eine schöne Küche mit Steinplatte und Markengeräten, ein Bad mit Wanne, eine separate Toilette und ein kleiner Abstellraum.

Das sind die nüchternen Fakten. Doch hier gibt es noch viel mehr im Angebot: Lebensraum mit ganz viel Emotion! Modern und farbenfroh gestaltet präsentiert sich diese Wohnung.

Unmittelbar an einer U-Bahnstation und den Verteilerkreis Favoriten in Sichtweite gelegen haben Sie sowohl öffentlich wie auch individual perfekten Anschluß in alle Richtungen und auch sonst eine gute Infrastruktur. Die hohe Stockwerkslage bringt viel Licht in die Räume und ermöglicht weite Blicke Richtung Süden und Westen. Die recht große Liegenschaft ist an die Fernwärme angeschlossen, bietet auch weitere Allgemeinflächen und ist mit angrenzenden Liegenschaften über Fußwege verbunden. Damit gibt es sehr praktisch auch einen Kindergarten, eine Volksschule, Ärzte, Apotheke, Polizeistation, Cafehaus, etc. quasi vor der Haustüre. Ebenso höhere Bildungseinrichtungen, wie auch Sport und Erholungsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Ein Stellplatz in der hauseigenen Garage kann zu einer derzeitigen Miete von 75 Euro übernommen werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und schildere Ihnen alle weiteren Details sehr gerne im Rahmen einer persönlichen Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap