

Charmante 2-Zi-DG-Wohnung mit Loggia, Garage & Sauna



Objektnummer: 5420/7851

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,45 m ²
Nutzfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	239,33 €
Heizkosten:	107,56 €
Sonstige Kosten:	47,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rudolf Rain-Chot

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Wien





RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Moderne DG-Wohnung in ruhiger Lage des 12. Bezirks!

Diese **charmante Dachgeschosswohnung** im 1. Dachgeschoß eines 4-stöckigen Hauses besticht durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** und einer Wohnfläche von ca. 54,45 m². Mit insgesamt zwei Zimmern bietet sie den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Wohnen mit hohem Komfort schätzen.

Die Wohnung präsentiert sich in einem kürzlich saniertem Zustand und besticht daher durch eine moderne Ausstattung. Die **offene Wohnküche** ist in einer eigenen Nische untergebracht und stört daher kaum die Optik des in einen Ess- und Wohnbereich geteilten Wohnzimmers. Ein **Highlight ist die Loggia**, auf der sie den Feierabend genießen können – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und wurde unlängst wie das WC komplett erneuert. Für Ihr Wohlbefinden an kalten Tagen sorgt die angenehme Fernwärme-Zentralheizung. Mit einem Personenaufzug erreichen sie barrierefrei ihre neue Wohnung im Dachgeschoß.

Zu Ihrem **neuen Zuhause gehört eine Tiefgarage**, sodass Sie Ihren Wagen sicher und bequem parken können. Der Parkplatz in der Tiefgarage ist ganz nahe am Lift gelegen, ein praktischer Vorteil bei Einkäufen. Für Ihre Entspannung bietet das Wohnhaus zusätzlich noch eine Sauna – ideal, um nach einem langen Tag abzuschalten und neue Energie zu tanken.

Die Betriebskosten für die Wohnung betragen 239,33 €, für die Garage 47,06 €. Die Vorschreibung für Warm- und Kaltwasser und Heizung betragen 107,56 € brutto im Monat.

Der Rücklagenstand beträgt mit 5/26 rund 76.000,- €

Folgende Highlights sind besonders erwähnenswert:

- **Schöne Küche mit gemütlichem Essbereich**
- **Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur ca. 12,9 m² großen, südwestseitigen Terrasse**
- **Großes Badezimmer mit moderner Dusche**
- **Modernes WC**

- **Garagenplatz inklusive.**
- **Fernwärmezentralheizung**
- **Sauna in unmittelbarer Nähe**

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [0676 535 8 535](tel:06765358535). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Rudolf Rain-Chot, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Wien! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap