

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



Objektnummer: 6319/510

Eine Immobilie von Immobilitentreuhand Kriwanek KG

Zahlen, Daten, Fakten

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

Kosten für Strom und Fernwärme sind noch zu berücksichtigen.

Provisionsangabe:

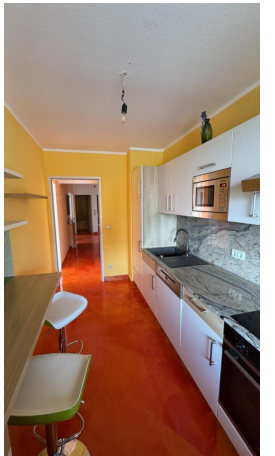
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

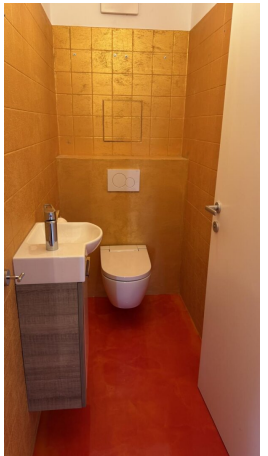


Mag.(FH) Gernot Kriwanek





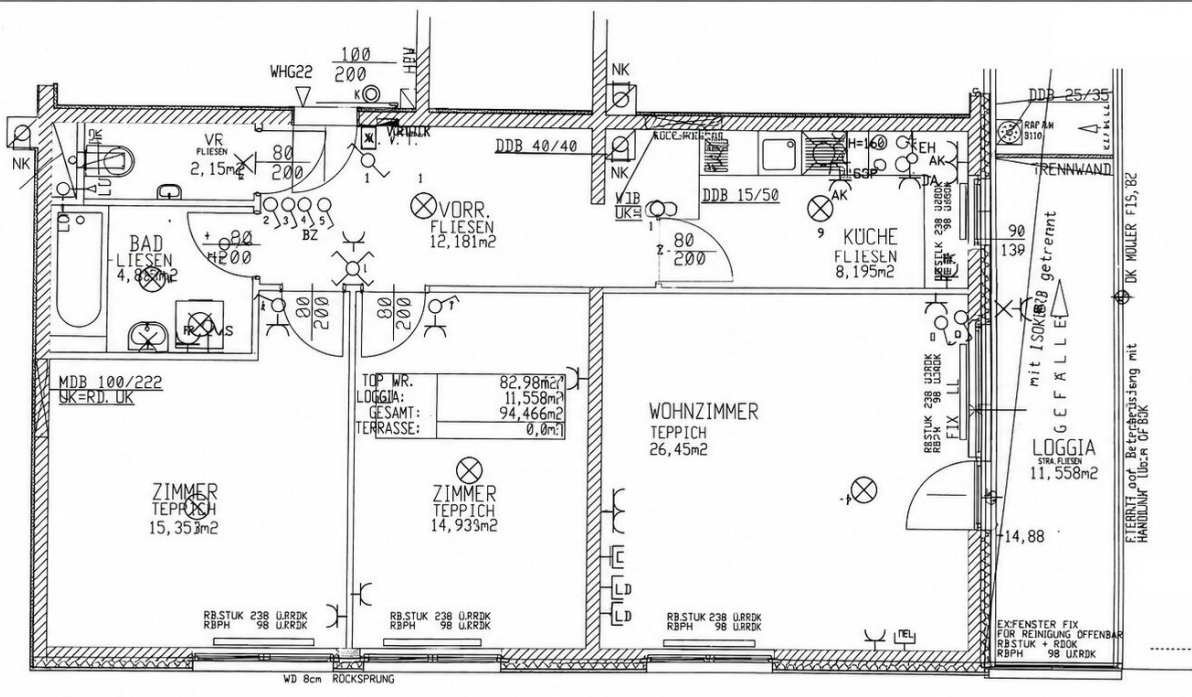












unverbindliche
Planskizze

| 01 | 03/2021 | | KS | | |
|---------|-------------------------------------|----------------|---------------|------|-----|
| REV. | DATUM | ÄNDERUNG | GEZ | GEPR | GEN |
| | | | | | |
| MASSTAB | 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