

# **MODERNISIERTE 4-ZIMMER-WOHNUNG + STELLPLATZ IN GEPFLEGTEM NEUBAU**



**Objektnummer: 7320/545**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,14 €
<b>Heizkosten:</b>	51,50 €
<b>USt.:</b>	31,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

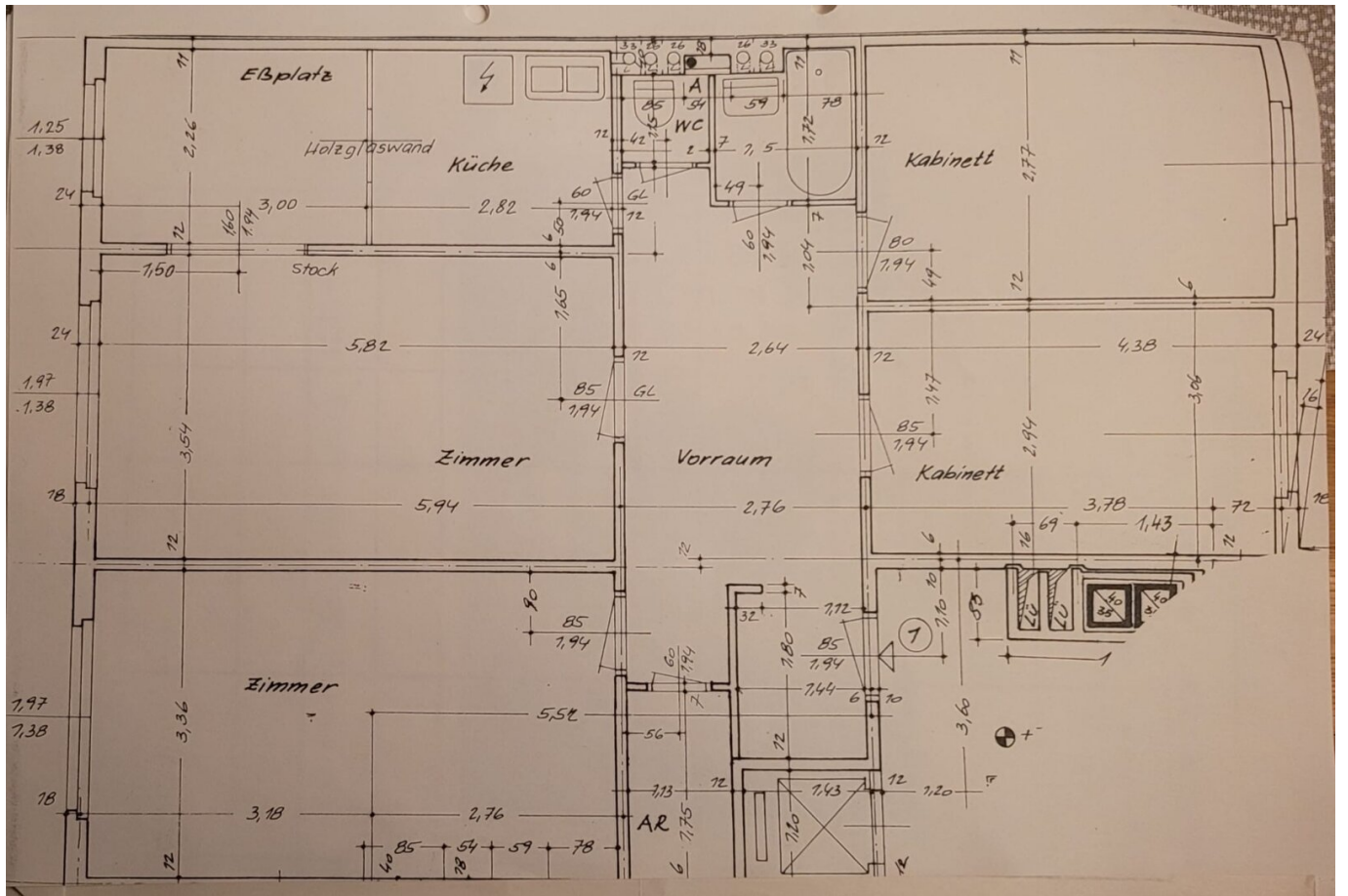
WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Neubauwohnung und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hervorragende Lichtverhältnisse sowie einen sehr gepflegten Gesamtzustand. Auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie komfortables Wohnen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Neubauhauses und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Der äußerst gute Zustand ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

Die zentrale Begehbarkeit, die getrennten Sanitärräume sowie die helle, freundliche Atmosphäre machen dieses Objekt zu einer idealen Familienwohnung oder einer langfristig wertbeständigen Investition.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 100 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

WC: 1

Bad: 1

Lift: ja

Abstellraum: 1

Keller: ja

### Beschreibung:

Alle vier Zimmer sind zentral begehbar und bieten somit eine optimale Nutzungsmöglichkeit ohne Durchgangszimmer.

- 2 hofseitige Zimmer, östlich ausgerichtet – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer; ruhig gelegen mit angenehmer Morgensonne
- Wohnzimmer, westlich ausgerichtet – großzügig geschnitten und lichtdurchflutet in den Nachmittags- und Abendstunden
- Schlafzimmer, westlich ausgerichtet – ebenfalls hell und freundlich mit angenehmer

Abendsonne

- Separate Einbauküche mit Fenster und praktischem Durchgang zum Wohnzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken
- Separates WC
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

**Ausstattung:**

- Parkettböden
- Sicherheitstür (WK3)
- Fliesen in den Nassräumen
- Kellerabteil
- Mehrfachverglaste Kunststofffenster
- Abstellraum
- Stellplatz
- Kellerabteil, Fahrradraum und Waschküche im Haus

**Kosten:**

KP: EUR 379.000 ,-

**Monatliche Vorschreibung: EUR 437,44 inkl. USt.**

## **Monatliche Vorschreibung Stellplatz: EUR 27,50 inkl. USt.**

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

### **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730) oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap