

**Helle drei Zimmer Wohnung mit großem Wohnraum und
ruhiger Loggia mit Morgensonne**



Objektnummer: 17307

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,62 m ²
Nutzfläche:	96,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	79,50 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	200,41 €
USt.:	20,04 €
Provisionsangabe:	

17.100,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

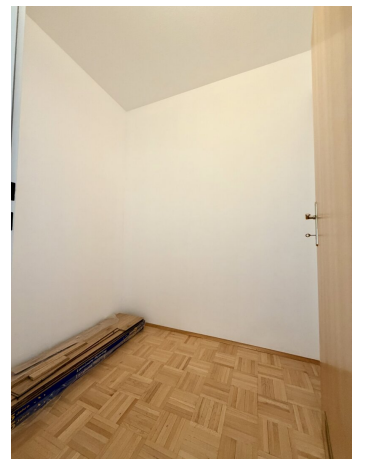


Peter Köhler

engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75
1140 Wien











Objektbeschreibung

Schöne Familienwohnung mit viel Stauraum und sehr ruhiger Freifläche

Objekt:

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre mit Grünblick.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und viel Platz für Ihre individuellen Wohnideen.

Alle Holzböden wurden vor wenigen Jahren neu versiegelt, bzw. gerade neu verlegt.

Das wirklich große Wohnzimmer mit ca. 35m² ist sehr hell und hat eine ostseitig orientierte Loggia vorgelagert, mit Blick in grüne Innenhöfe.

Die Wände erstrahlen in frischem Weiß und auch die Fenster sind in einem sehr guten Zustand, diese wurden vor 7 Jahren in Bio-Holzqualität erneuert.

Highlights dieser schönen 3 Zimmer Wohnung:

- ideale, moderne Raumanordnung, viel Stauraum im großen AR
- Großes Wohnzimmer mit Loggia und Morgensonne
- Separate Küche mit neuwertigem Kühlschrank, E-Herd und Geschirrspüler
- Gute öffentliche Anbindung (Straßenbahn, ab 2030 die U5 Station Elterleinplatz)
- ein praktischer Garagenplatz ist verfügbar, ist im KP nicht inkludiert

Gebäude:

Das 1994 errichtete Gebäude und die Fassade befinden sich in gutem Zustand.

Ein Personenlift ist vorhanden und bringt Sie entspannt in den 3 Liftstock.

Lage:

Das Objekt befindet sich in der Nähe der Hernalser Hauptstraße und dem Elterleinplatz.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Straßenbahnlinien), Ärzte, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergarten, Supermärkte, Bäckereien und das Einkaufszentrum Hernals befinden sich in der Umgebung und machen den Alltag einfach und komfortabel.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!!!

Für weitere Informationen zu diesem Objekt, sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

Peter Köhler unter **06991-5816228** bzw. per Email an **pk@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

Courtagepassus:

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap