

**Nahe 5. Bezirk / Wiedner Hauptstraße. Gut aufgeteilte
Neubauwohnung mit Weitblick. HWB Klasse B**



Objektnummer: 1609/47223

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,12 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,52 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	189.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

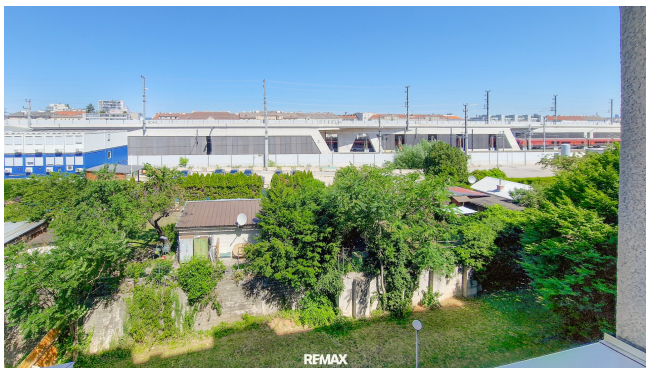


Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder

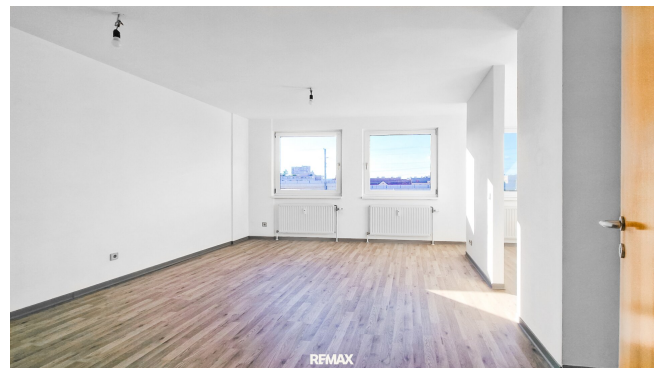
Firma Dipl. Ing. Maura Abate-Eder
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/9
1130 Wien

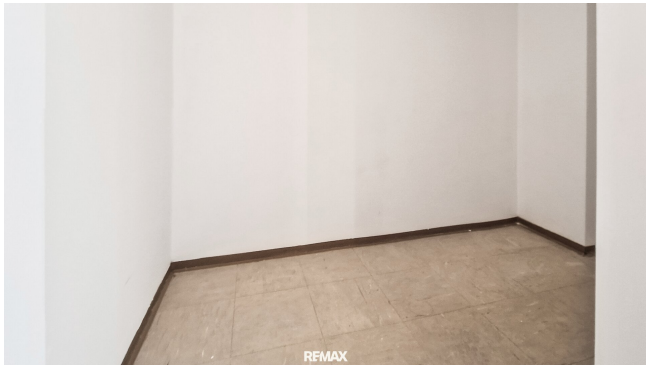
H +43 676 627 66 33

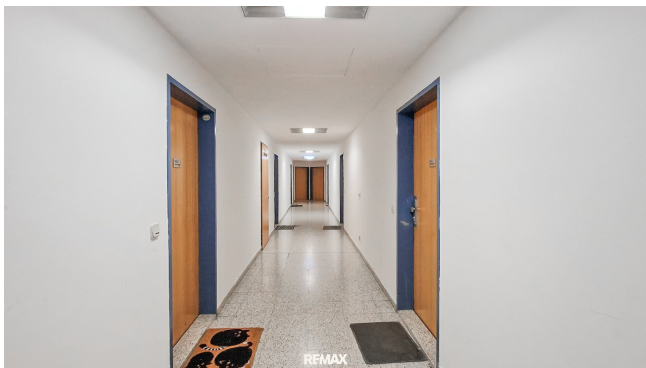
F +43 1 876 03 60

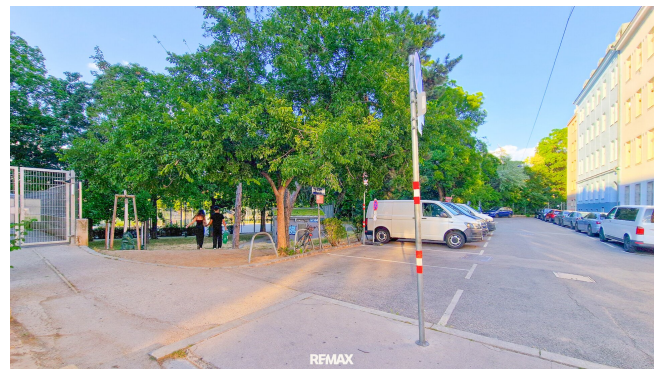
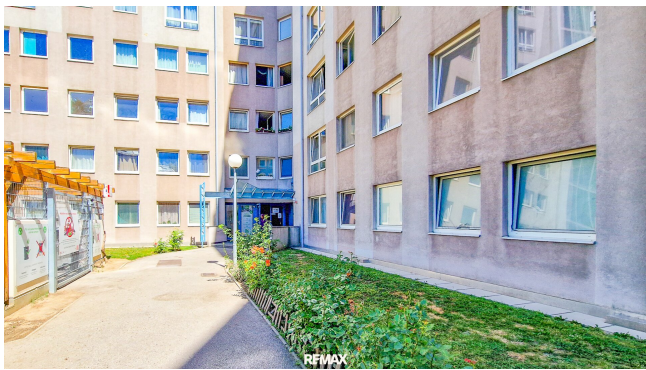




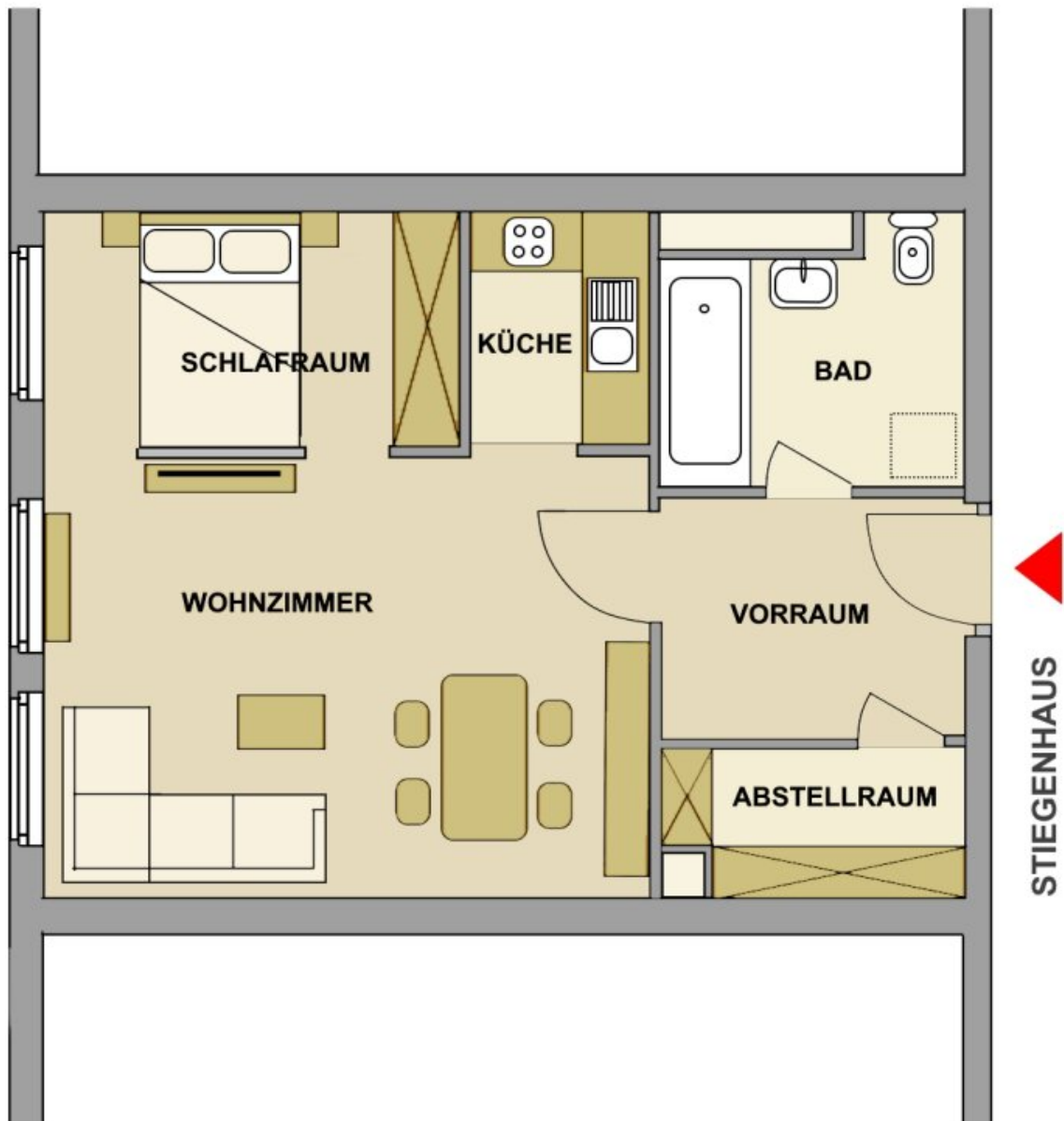








MÖBLIERUNGSVORSCHLAG
OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Neubauwohnung (Baujahr ca. 1993) befindet sich im 4. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage in attraktiver Lage des 10. Bezirks, nahe dem 5. Bezirk, der Wiedner Hauptstraße und unmittelbar angrenzend an den Waldmüllerpark.

Sie bietet sehr gute Energiewerte und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Matzleinsdorfer Platz ist in wenigen Gehminuten erreichbar, der Hauptbahnhof sowie das Sonnwendviertel sind ebenso fußläufig erreichbar.

Die Wohnung ist bezugsfertig (Malerei und Laminatboden wurden vor Kurzem erneuert) und verfügt über eine Wohnfläche von 42,12 m² (lt. Originalplan), wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Kochnische
- kleiner Schlafräum
- Abstellraum/Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung mit Fernwärme.

Angaben lt. Energieausweis: HWB 43,52 kWh/m²a, Klasse B; fGEE 1,15, Klasse C.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

Der Matzleinsdorfer Bahnhof (S-Bahn-Linien S1, S2 und S3 sowie ab 2028 die U-Bahn-Linie U2), die Haltestellen der Straßenbahnlinien 1, 6, 18, 62 und 65 sowie der Buslinie 14A sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Hauptbahnhof ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Schulen befinden sich in der Umgebung.

Monatliche Vorschreibung: € 237,60 inkl. Rücklage und USt.

Heizungs- und Warmwasser-Akonto: € 107,57 inkl. USt.

Kaufpreis: € 189.000,--

Käuferprovision: 3 % + 20 % USt.

Es wird auf die Doppelmaklertätigkeit hingewiesen.

Die Angaben beruhen größtenteils auf Informationen des Verkäufers oder Dritter und erfolgen ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap