4 ZIMMER MIT VERANDA UND GRÜNBLICK



Objektnummer: 7117

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Entkernt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m²
Nutzfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

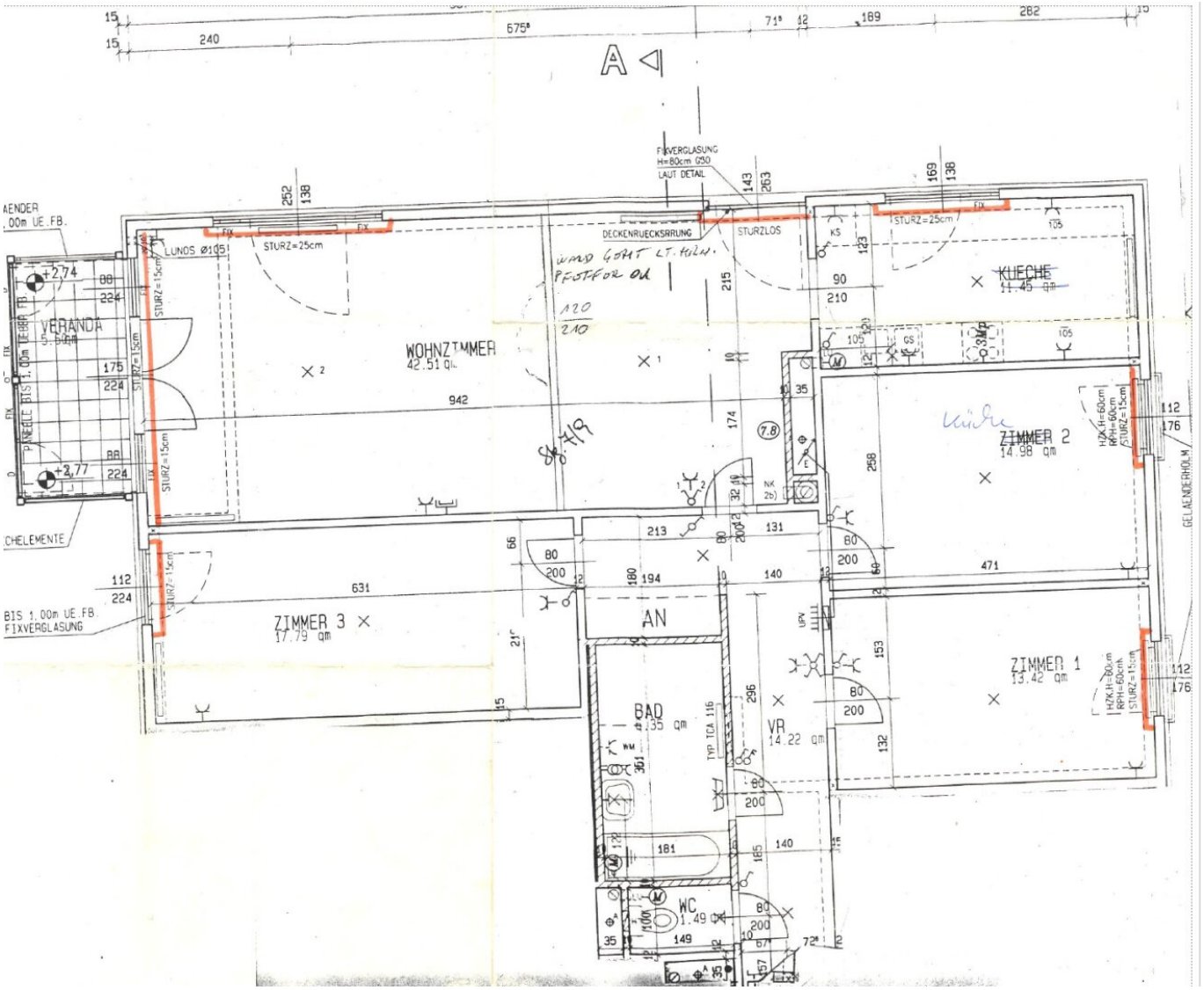
Ihr Ansprechpartner

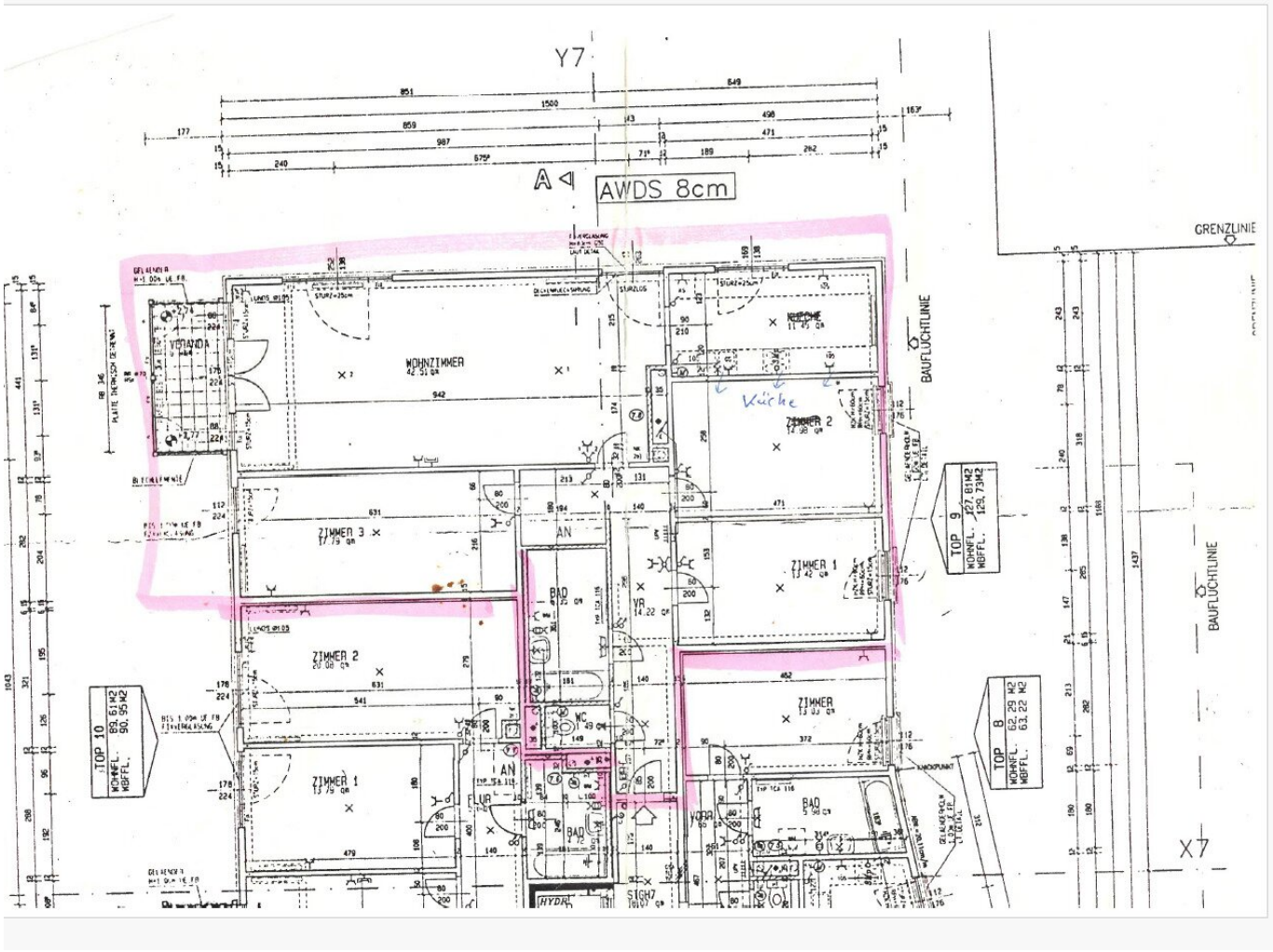


Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

T +43 664 370 0 370


A
FIXVERGLASUNG
H=80cm G50
LAUT DETAIL
DECKENRUECKSARRUNG
STURZLOS
STURZ=25cm
WOHNZIMMER
42.51 qm
VERANDA
5.54qm
KUECHE
11.45 qm
ZIMMER 2
14.98 qm
ZIMMER 3
17.79 qm
AN
BAD
4.35 qm
VR
14.22 qm
ZIMMER 1
13.42 qm
WC
1.49 qm
LUNOS Ø105
BIS 1.00m UE.FB.
FIXVERGLASUNG
GELAENDERHOLM


Y7
AWDS 8cm
GRENZLINIE
BAUFLUCHTLINIE
WOHNZIMMER
42.51 QM
VERANDA
KÜCHE
ZIMMER 2
ZIMMER 3
17.79 QM
ZIMMER 1
13.42 QM
BAD
VR
14.22 QM
WC
FLUR
ZIMMER
13.03 QM
TOP 10
WOHNFL. 89.61M2
NBFFL. 90.95M2
TOP 9
WOHNFL. 122.61M2
NBFFL. 123.73M2
TOP 8
WOHNFL. 62.29 M2
NBFFL. 63.22 M2
X7

Objektbeschreibung

KURZBESCHREIBUNG:

122m² Wohnnutzfläche + 5,5m²Veranda + Kellerabteil + Garagenplatz

BJ 1990

4 Zimmer

Küche separat, Badezimmer mit Badewanne

Fernwärme

Fenster mit Doppelverglasung

1Garagenplatz

Grünblick

Kinderspielplatz, Fahrradraum

mtl. Vorschreibung 481,— inkl. Rep.rücklage

Heizung 703,-- p.a.

Strom 128,-- p.a.

Rücklage per 31.12.2025 ca. 506.000,--

erforderliche Instandsetzungen im Fahrbahnbereich in Höhe von 294.076,-- werden aus der Rücklage gedeckt

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 22. Bezirk von Wien! Diese großzügige Etagenwohnung mit 127 m² bietet Ihnen die perfekte Basis, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit vier Zimmern bietet die Wohnung viel Platz für Familie, Arbeit und Freizeit.

Die Wohnung wurde entkernt und gibt Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre individuelle Gestaltungsideen umzusetzen und Ihre Wunschwohnung ganz nach Ihren Vorstellungen zu

gestalten. Ob modernes Design, gemütliche Atmosphäre oder stilvolle Eleganz – hier sind Ihren kreativen Möglichkeiten keine Grenzen gesetzt.

Eine gemütliche Loggia lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Grünblick, der Ihnen Ruhe und Erholung mitten in der Stadt garantiert. Die großen, öffenbaren Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Freuen Sie sich auf hochwertige Ausstattungsmerkmale wie stilvolle Fliesen und edles Parkett, die der Wohnung eine zeitlose Eleganz verleihen. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag und sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung. Im Badezimmer können Sie in der Badewanne nach einem langen Tag entspannen. Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind vorhanden, sodass Sie bestens vernetzt sind.

Praktische Extras wie ein Fahrradraum und ein Abstellraum runden das Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind schnell erreichbar, sodass Sie flexibel und schnell in alle Teile Wiens gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie im Alltag brauchen – Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien.

Der Kaufpreis von 436.000,00 € macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für alle, die Wert auf Qualität, Lage und Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und schaffen Sie sich Ihr Traumzuhause im grünen und lebendigen 22. Bezirk Wiens! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt" sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap