PROVISIONSFREI - MODERNE 2 ZIMMER + GROSSER LOGGIA



Objektnummer: 1693/280

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,82 m²
Nutzfläche:	65,24 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	142,76 €
USt.:	14,28 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien











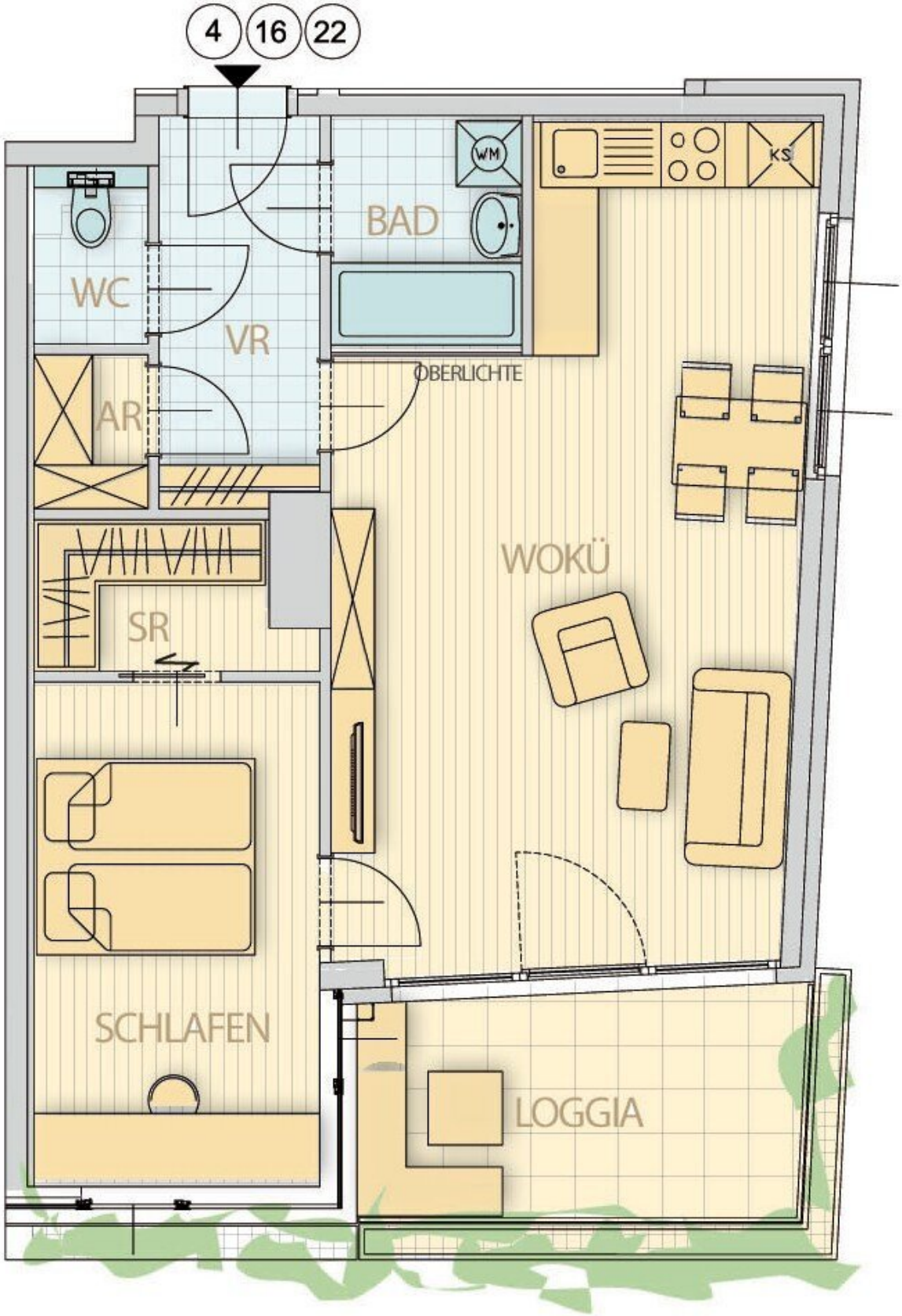











4
16
22
WM
KS
BAD
WC
VR
OBERLICHTE
AR
WOKÜ
SR
SCHLAFEN
LOGGIA

Objektbeschreibung

EFFIZIENTE HOLZ-PELLETSHEIZUNG + JEDE MENGE LICHT

Diese **wunderschöne** und **helle 2-Zimmer-Wohnung** liegt im **3. Liftstock** einer **top-modernen Wohnhausanlage aus 2008.** Das Projekt wurde **2011** mit dem **Architekturpreis der Stadt Wien** ausgezeichnet.

Die Wohnung besticht durch die **perfekte Raumaufteilung,** die **hellen Wohnräume** sowie dem **großzügiger Loggia.** In **Fußweite** befindet sich der **Bahnhof und die U6 Meidling,** die **U6 Niederhofstraße** sowie die **Autobuslinien 7A und 9A.**

Schönbrunn mit seinem wunderschönen **Schlosspark, Freibad** und **Tiergarten** ist in **ca. 10 Gehminuten** entfernt. **Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten** für den **täglichen Bedarf** finden Sie in der **nahegelegenen Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße,** dem **neuen Shoppingcenter "VIO-PLAZA"** sowie am **trendigen Meidlinger Markt.**

Die 2 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 57m² + ca. 8m² Loggia und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Bad mit Wanne, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- separates WC
- Abstellraum
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit Küche und Kamin-Anschluss (ca. 30m²)
- 1x Schlafzimmer (ca. 12m²) mit Schrankraum
- ca. 8m² Loggia

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- effiziente Holz-Pelletheizung
- moderne Küche inkl. Geräten
- Kamin-Anschluss im Wohnzimmer möglich
- moderne dreifach-verglaste Fenster
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Handtuchheizkörper im Bad
- einbruchshemmende Sicherheitstür
- Gegensprechanlage

Parkmöglichkeiten:

Es kann ein Stapelparkplatz in der hauseigenen Tiefgarage für **EUR 115,- pro Monat** angemietet oder um **EUR 29.500,-** gekauft werden.

Weitere Annehmlichkeiten:

- Kinder- und Fahrradabstellraum
- allgemeine Waschmaschine + Trockner im Keller

- eigenes trockenes Kellerabteil

Kosten:

- **KP: EUR 369.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 157,04**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 71,38**
- **GESAMT: EUR 228,42**
- Provision: **KEINE**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis zum Bildmaterial:

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap