

PROVISIONSFREI - HELLE 2 ZIMMER + GROSSER LOGGIA



Objektnummer: 1693/283

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 m ²
Nutzfläche:	65,24 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	142,82 €
USt.:	14,28 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

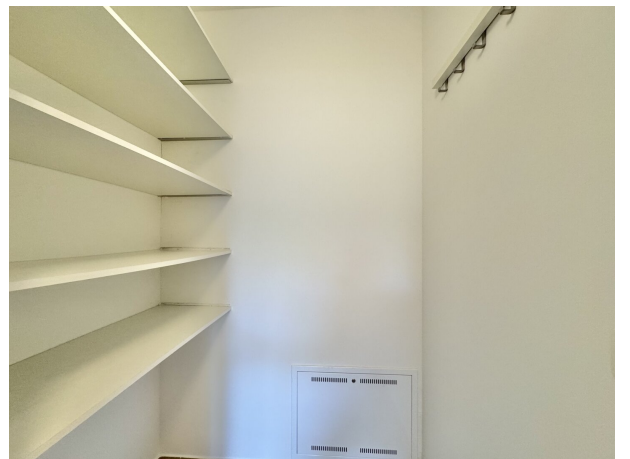


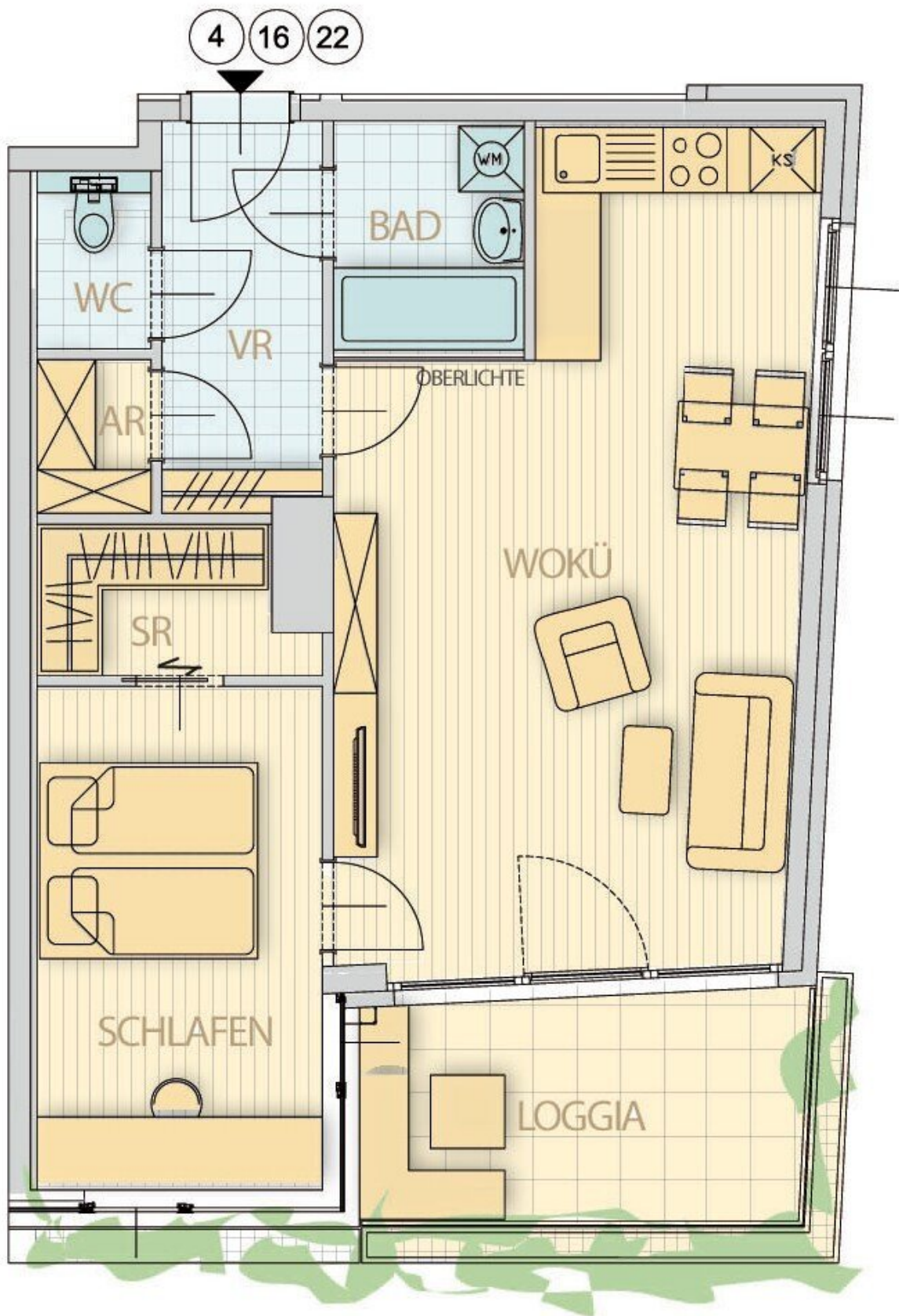
Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien









Objektbeschreibung

EFFIZIENTE HOLZ-PELLETSHEIZUNG + TOP ENERGIEWERTE

Diese **wunderschöne** und **helle 2-Zimmer-Wohnung** liegt im **4. 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

Weitere Annehmlichkeiten:

- Kinder- und Fahrradabstellraum
- allgemeine Waschmaschine + Trockner im Keller
- eigenes trockenes Kellerabteil

Kosten:

- **KP: EUR 399.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 157,10**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 71,41**
- **GESAMT: EUR 228,51**
- 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