PROVISIONSFREIE 2 ZIMMER WOHNUNG + BALKON NAHE U3



Objektnummer: 1693/274

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,93 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	113,40 €
Heizkosten:	24,45 €
USt.:	17,65 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a













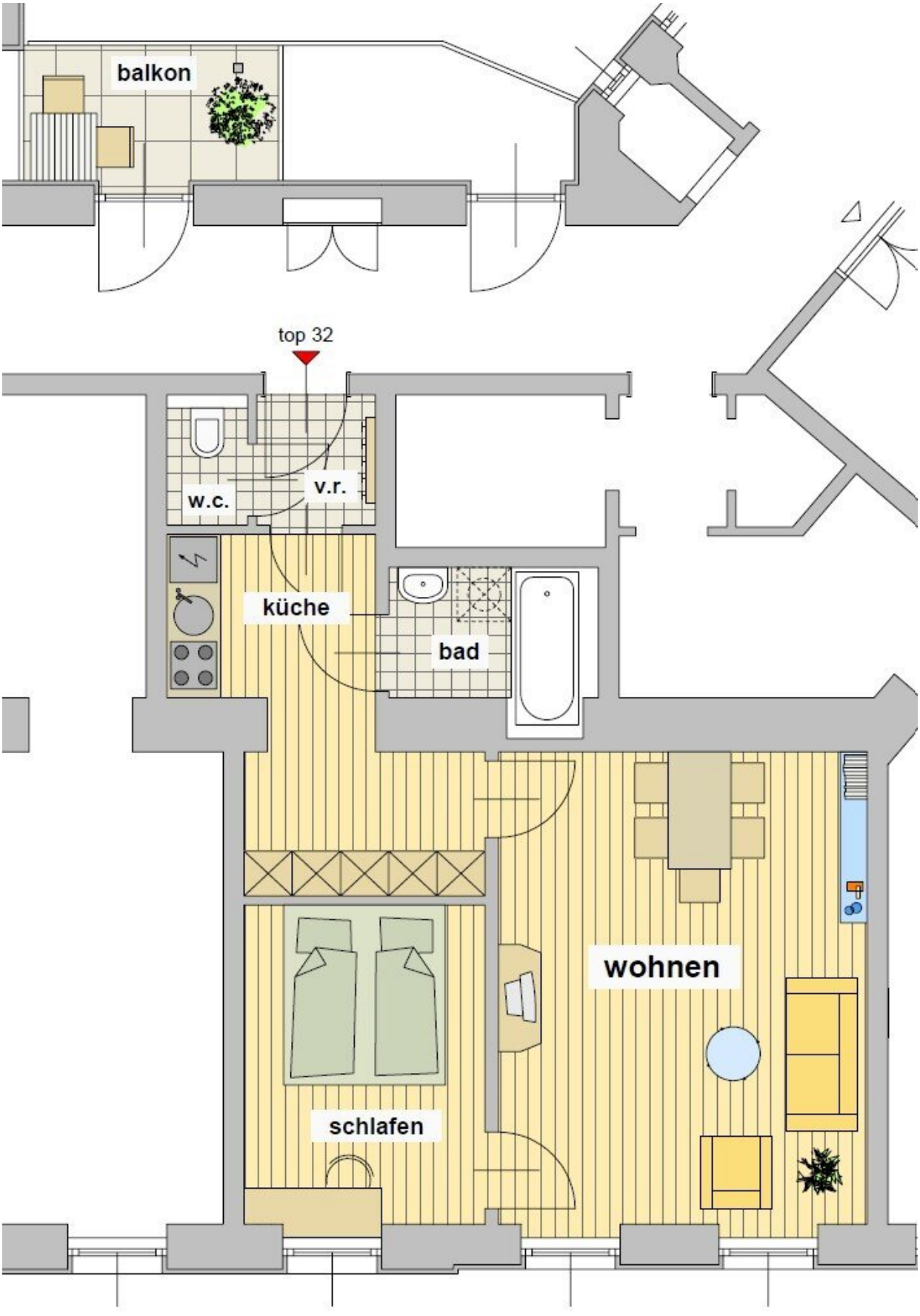











balkon
top 32
w.c.
v.r.
küche
bad
wohnen
schlafen

Objektbeschreibung

GUTE ENERGIEWERTE IN GENERALSANIERTEM ALTBAU

Diese smarte **2-Zimmer-Wohnung + Balkon** befindet sich im **3. Liftstock** eines **Gründerzeithauses,** das **2009/2010 umfassend generalsaniert** wurde.

Die Wohnung besticht durch die **guten Energiewerte**, die **perfekte Raumaufteilung** sowie die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung samt Nahversorgung**. So erreichen Sie in nur **wenigen Gehminuten** die **Ubahn-Linie U3 Johnstraße**, die **Straßenbahn-Linien 9 und 49** sowie die **Autobus-Linie 10A und 12A**

Die 2 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 47m² + ca. 4m² Balkon und teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- separates WC
- Küche mit allen Geräten
- Bad mit Wanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- Vorraum mit Einbauschrank
- 1 Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- separater Balkon (ca. 4m² vom Gang aus begehbar)

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Parkettboden
- moderne Küche inkl. Geräten
- integrierte Fußbodenheizung
- moderne mehrfachverglaste Fenster
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Handtuchheizkörper
- einbruchshemmende Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten:

- **Waschküche i**m Keller
- **Fahrradabstellraum**
- Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

Auszeichnungen des Projekts:

- **ETHOUSE AWARD** in der Kategorie Wohnbau - **Auszeichnung für thermische Sanierung**

Kosten:

- **KP: EUR 269.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 124,74**
- Heizkosten inkl. USt.: **EUR 18,00**
- Warmwasser inkl. USt.: **EUR 10,40**
- Liftkosten inkl. USt.: **EUR 25,99**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 56,70**
- **GESAMT: EUR 235,83**
- 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.

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 <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap