

**Ruhige, helle Wohnung mit Baujahr 2015 | 3 Zimmer +
separate Küche | Loggia | Garagenstellplatz optional**



Objektnummer: 549

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trinkhausstraße 18
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	189,49 €
USt.:	18,95 €
Provisionsangabe:	

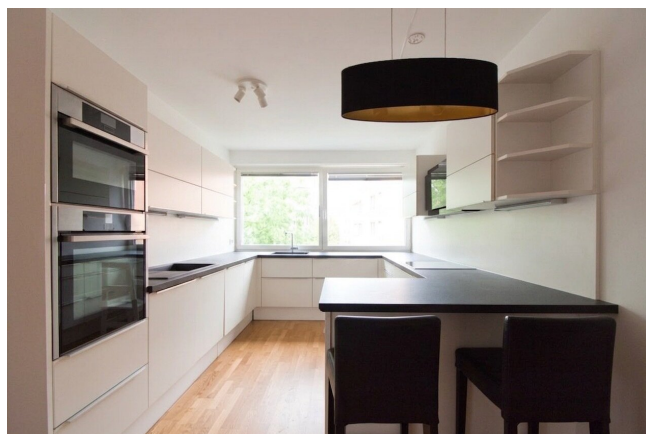
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13



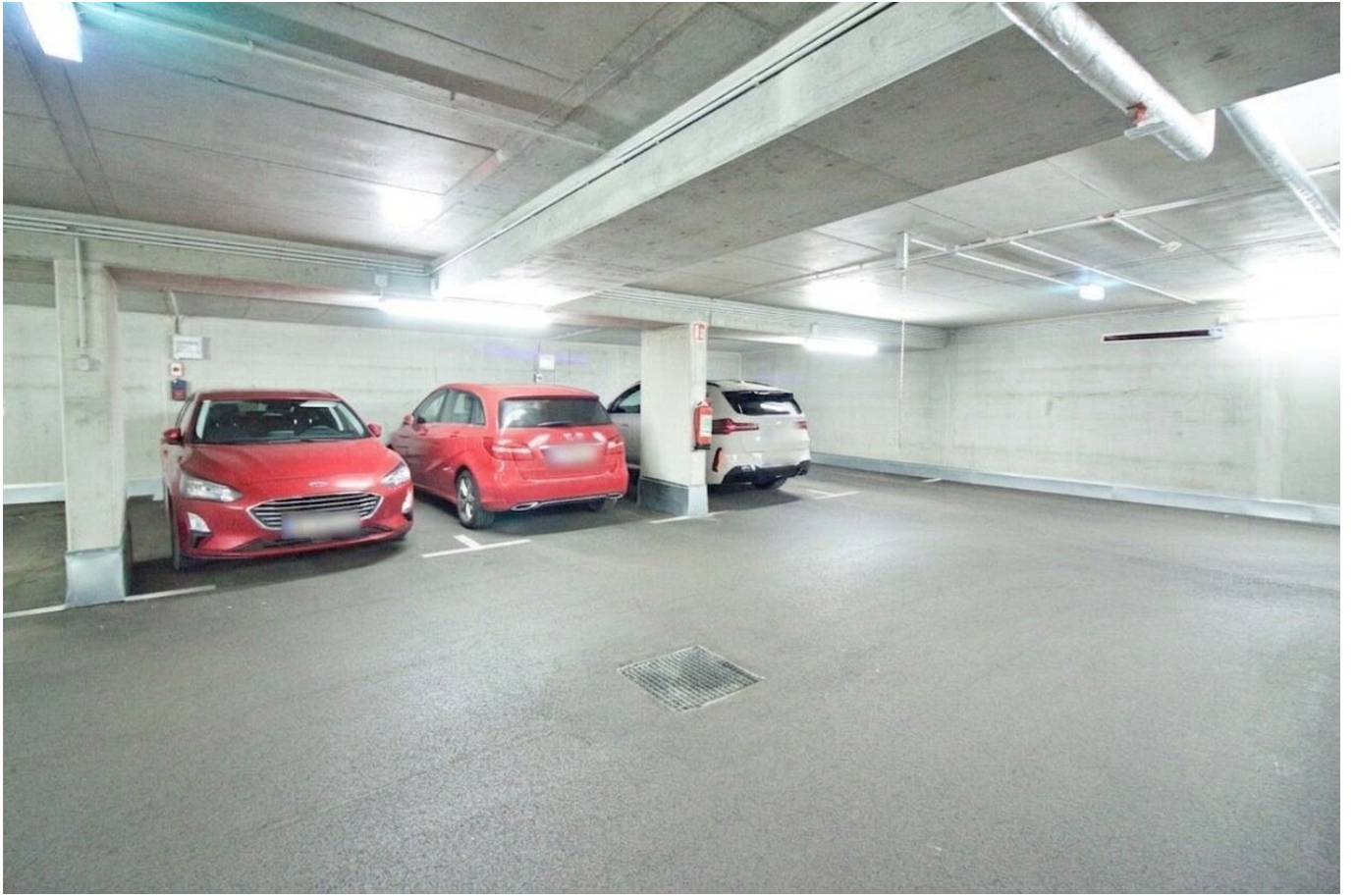


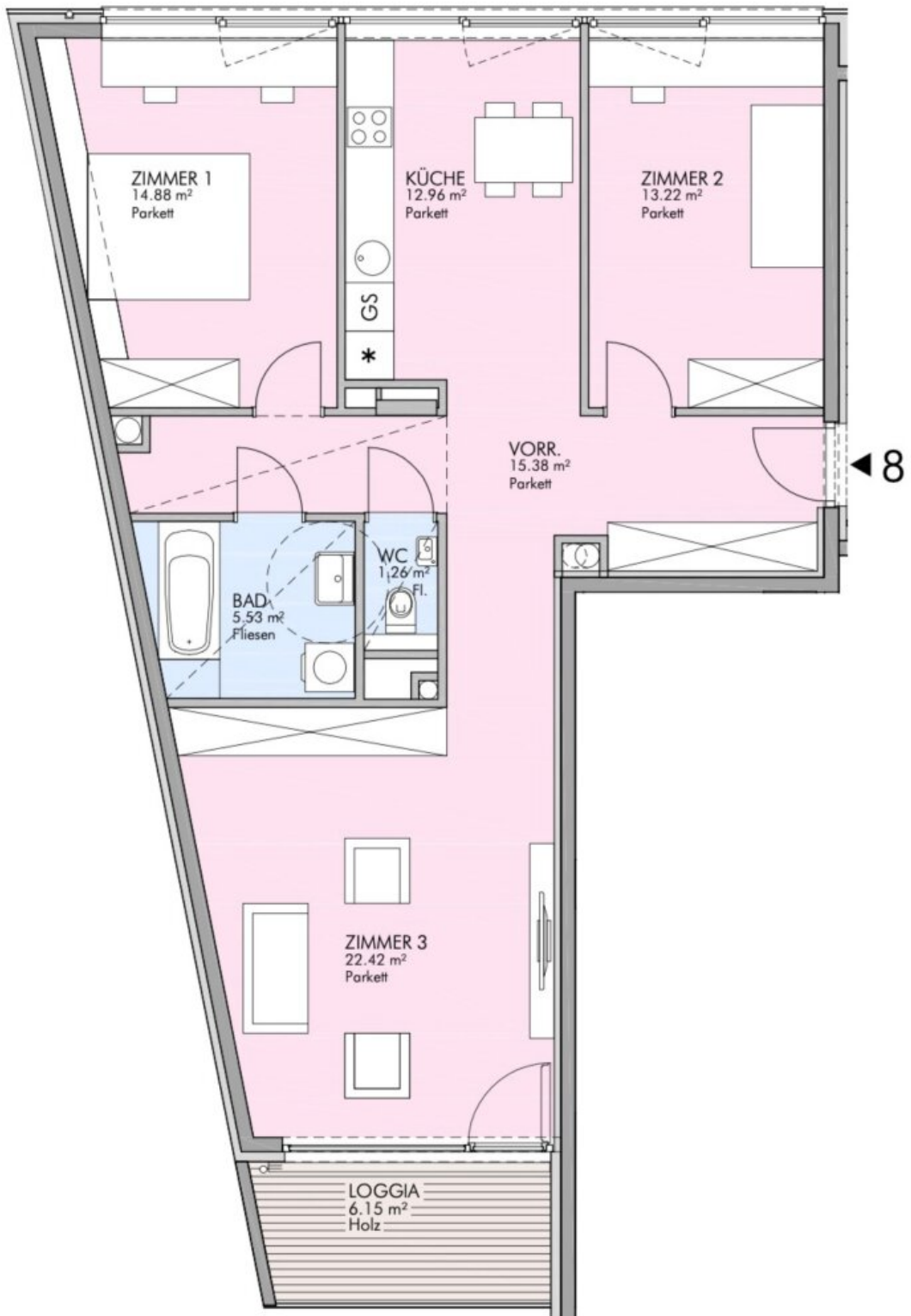


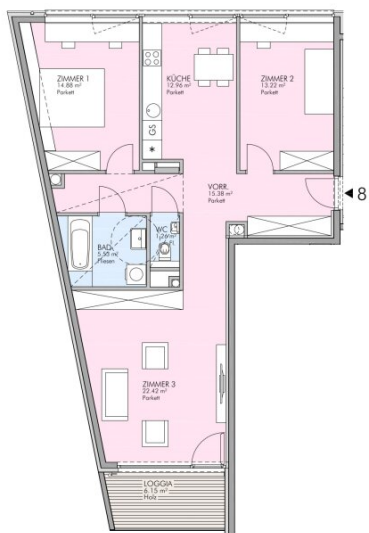








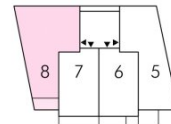




EINRICHTUNGSVORSCHLAG UND BEPFLANZUNG SIND NICHT VERTRAGSGRUNDLAGE.
Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen, sofern dem Käufer zumutbar, insbesondere wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

WOHNHAUS TRINKHAUSSTRASSE 18 1110 WIEN

GESCHOSS: 2.OG
TOP: 8



3 ZIMMER WOHNUNG

WOHNFLÄCHE: 85,65 m²
LOGGIA: 6,15 m²
WOHNNUTZFLÄCHE: 91,80 m²

PLANUNG:

ARCHITEKT DIPL.ING. ERNST MICHAEL KOPPER
A - 1200 WIEN WALLENSTEINPLATZ 3-4/15
TEL: 0650 587 77 99 MAIL: michael.kopper@chello.at

BAUTRÄGER:



**NEUES
LEBEN**

GEWINNLOSE BAU-, WOHN- UND
SIEDLUNGSGESELLSCHAFT REG. GEN.M.B.H.

MASSTAB: 1 : 100
PLANSTAND: 24.11.2015

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit separierter Küche, südseitiger Loggia und zentral begehbaren Räumlichkeiten – in einem gepflegten Neubau im beliebten 11. Wiener Gemeindebezirk.

ÜBER DIE WOHNUNG

RAUMAUFTEILUNG

- ca. 86 m² im Wohnungsinnen
- ca. 6 m² Loggia
- Räume zentral begehbar
- Vorzimmer
- großer Wohn-/Essbereich
- separierte Küche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Abstellnische/Abstellraum

- Kellerabteil
- optional Garagenstellplatz mit Möglichkeit eines Stromanschlusses

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock mit Lift** in einem sehr gepflegten Neubau-Wohnhaus aus dem Jahr 2015. Die Räume sind über das **Vorzimmer** und einen anschließenden Gang zentral begehbar.

Durch die **Nord-/Südausrichtung** genießen Sie sowohl angenehm helle Räume als auch eine südseitig und in den Innenhof ausgerichtete **Loggia**.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in das gut geschnittene **Vorzimmer**. Von hier aus sind das **separate WC**, das **Badezimmer** mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie eine praktische Abstellnische erreichbar.

Rechter Hand liegen die beiden nach Norden und zur ruhigen Trinkhausstraße ausgerichteten **Schlafzimmer** mit ca. 15 m² und 18 m². Ebenfalls auf dieser Seite befindet sich die räumlich etwas abgetrennte **Küche**. Diese ist vollständig mit **NEFF-Geräten** ausgestattet und verfügt unter anderem über Backrohr-Dampfgarer-Kombigerät, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank sowie Induktionskochfeld mit Dunstabzug. Ein integrierter, charmanter **Barbereich** ergänzt die Küche.

Linker Hand befindet sich das großzügige **Wohn-/Esszimmer** mit direktem Ausgang auf die ca. 6 m² große **Loggia**. Die südseitige Ausrichtung zum Innenhof schafft hier einen angenehmen Rückzugsort im Freien.

Ausgestattet ist die Wohnung mit **Parkettböden** und hochwertigen Fliesen. Beheizt wird sie mittels **Gaszentralheizung**.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 208,-- zzgl. der Reparaturrücklage von EUR 42,-- (Gesamt somit EUR 250,--)

Für Heizung und Wasser (Warm- und Kaltwasser) werden aktuell monatlich EUR 105,-- vorgeschrieben.

Vorzugsweise wird ein Garagenstellplatz mitverkauft. Dieser kann für EUR 25.000,-- erworben werden und es besteht die Möglichkeit eines Stromanschlusses. Die monatlichen Kosten belaufen sich auf EUR 15,-- (Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer und Reparaturrücklage)

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Im Haus stehen mehrere **Fahrradräume** und ein **gepflegter Gemeinschaftsgarten** zur Verfügung, außerdem gehört ein ca. 2 m² großes **Kellerabteil** zur Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist die **gute öffentliche Verkehrsanbindung**: Die **U3-Stationen Zippererstraße und Enkplatz** sind jeweils in rund **8 Gehminuten** erreichbar. Zusätzlich befinden sich die Buslinien **76A und 76B** in unmittelbarer Nähe. Das **Gasometer** mit seinem vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebot erreichen Sie in etwa **10 Gehminuten**.

Auch die **Infrastruktur des täglichen Bedarfs** ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Drogerien, Gastronomiebetriebe und weitere Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

So verbindet die Lage urbanes Leben mit kurzen Wegen und einer hervorragenden öffentlichen Anbindung.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder

unter office@impuls-immobilien.at

bzw.

unter "Anfrage senden" auf den jeweiligen Plattformen

für Rückfragen aller Art zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <575m

Klinik <775m

Krankenhaus <2.325m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <250m

Universität <1.550m

Höhere Schule <1.525m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <575m

Sonstige

Geldautomat <550m

Bank <550m

Post <550m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap