DIREKT AM PARK - HOCHWERTIGE 3 ZIMMER + BALKON NAHE U3



Objektnummer: 1693/294

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,53 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	194,12 €
USt.:	19,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a

















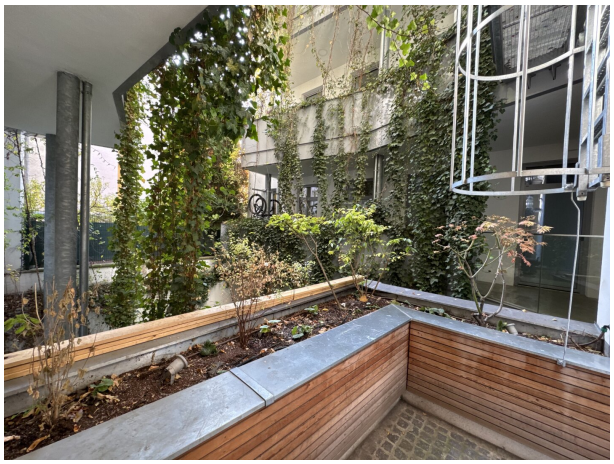




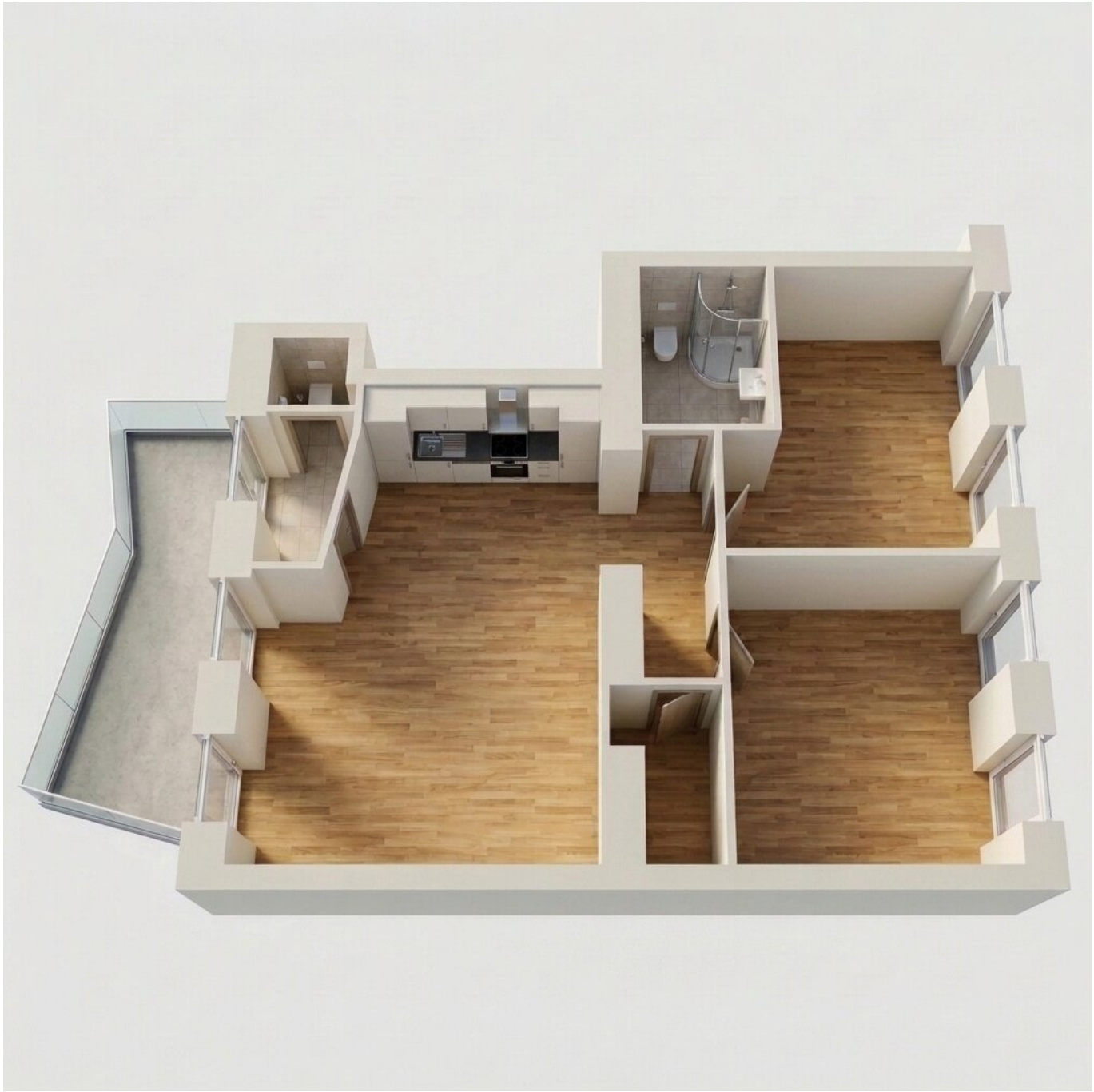














Objektbeschreibung

DIREKT AM PARK + TOP ENERGIEWERTE + NAHE U3 SCHWEGLERSTRASSE

Diese **wunderschöne** und **hochwertig ausgestattete Wohnung** liegt im **1. Liftstock** eines **Gründerzeithauses mit gegliederter Fassade**, das **2016 komplett generalsaniert und das Dachgeschoß neu ausgebaut wurde.**

Die Wohnung besticht durch die **direkte Lage am Park**, die **hervorragenden Energiewerte, die perfekte Aufteilung samt großem Balkon** sowie die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung (U3 in 2 min).**

In **unmittelbarer Nähe** fahren die **Ubahn-Linie U3 (Schweglerstraße)** die **Straßenbahn-Linien 9 und 49** sowie die **Autobus-Linie 12A .** So erreichen Sie mit der **Ubahn-Linie U3** das **Stadtzentrum (Stephansplatz) in nur 8 Minuten. Der Westbahnhof** und die **Mariahilfer Straße sind ebenfalls fußläufig erreichbar.**

Die 3 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 75m² + ca. 9m² Balkon und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- separates WC mit Waschbecken
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit Küche
- großer Balkon (ca. 9m²)
- Bad mit Dusche, Waschtisch, Spiegel, Handtuchheizkörper und WC
- 1x Zimmer (ca. 14m²) mit Parkblick
- 1x Zimmer (ca. 17m²) mit Parkblick

- Abstellraum mit WM-Anschluss

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Eichenparkett
- maßgefertigte Tischlereinbauten (Schränke, Regale etc.)
- integrierte Fußbodenheizung (Fernwärme)
- moderne Küche inkl. Geräten
- Deckenleuchten (Spots)
- Waschtischunterschrank und Spiegel im Bad
- elektrische Außenbeschattung
- 3fach-verglaste Fenster
- Licht sowie Wasser- und Stromanschluss auf Balkon
- hochwertige Fliesen in Bad, WC und Abstellraum
- einbruchshemmende Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten:

- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- eigenes **Kellerabteil**
- **allgemeine Waschmaschine mit Trockner**
- **Paketempfangsboxen**
- **Barrierefreier Zugang**
- Das Haus wird mittels **Fernwärme** geheizt.

Kosten:

- **KP: EUR 485.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 213,53**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 84,37**
- **GESAMT: EUR 297,90**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap