

## **Fernblick Terrassenwohnung in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 5420/4500**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,18
<b>Kaufpreis:</b>	399.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	416,16 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

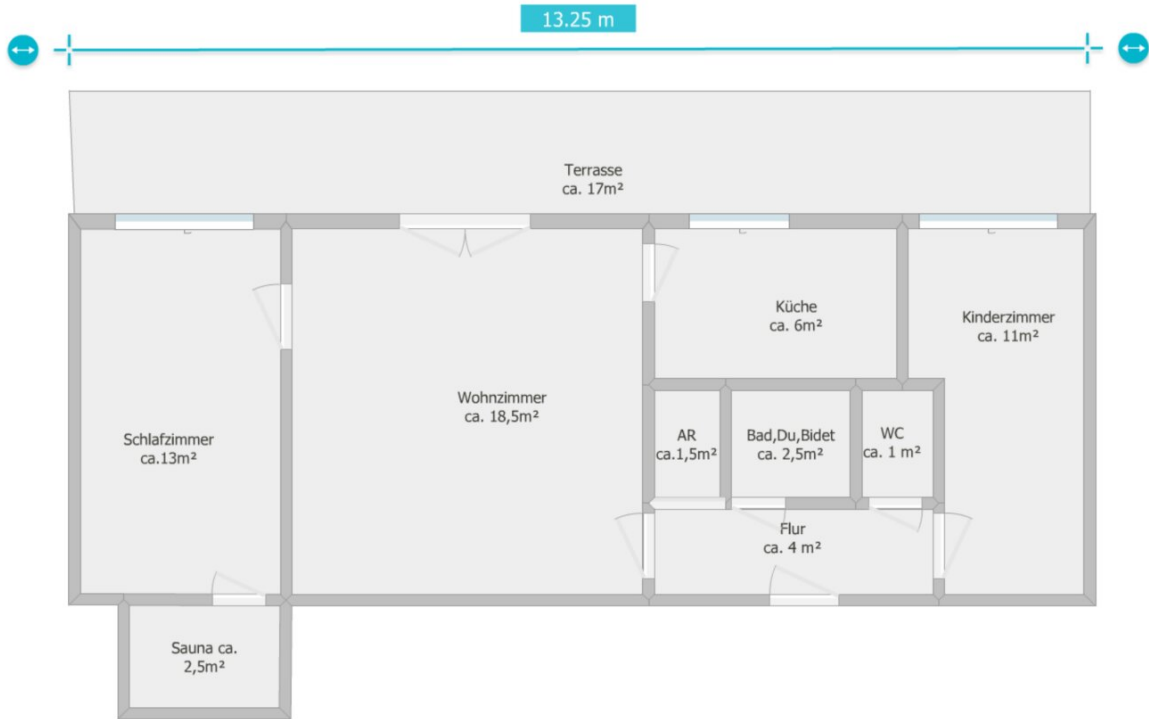


Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



## Objektbeschreibung

### **Sehr gut gelegene 3 Zimmer Wohnung mit Fernsicht sucht neuen Besitzer! Letzte Sanierung 2024!**

Die 3 Zimmer Terrassenwohnung mit langer Terrasse über die ganze Wohnung befindet sich im 5. Liftstock eines im Jahre 1976 errichteten Wohnhauses. Das sehr Positive ist, dass Sie kein Gegenüber und eine freie Sicht nach Süden, Osten und Norden haben. Die Wohnung ist barrierefrei.

### **Raumaufteilung (siehe Plan):**

Durch eine Sicherheitstüre gelangen sie in das Vorzimmer. Über den Eingangsbereich erreichen Sie das WC, ein Bad mit Waschbecken, Dusche und Bidet, einen Abstellraum und das Wohnzimmer. Von dem aus gelangt man sowohl in die getrennte Küche sowie in das Schlafzimmer mit angrenzendem Saunaraum. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie die langgestreckte Terrasse, die sicher zu den Highlights der Wohnung zählt.

**Die Erneuerung aller Fenster und der Terrassentüre erfolgte im Februar 2024, die Erneuerung des Terrassengeländers wurde im März 2024 fertiggestellt.**

**Die monatlichen Betriebskosten inkl. Rücklage und Heizkosten betragen ab 01/2024 EUR 446,16.**

**Sie können es gar nicht mehr erwarten diese Immobilie persönlich zu sehen, um bald den Umbau nach Ihren Wünschen zu beginnen?**

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [0676 535 8 535](tel:06765358535). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Rudolf Rain-Chat, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Wien.

**>>Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren? Auch dafür haben wir eine LÖSUNG!** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). **Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.<<**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap