

## 100 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia direkt neben U1!



**Objektnummer: 7311/176**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	98,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,25 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,85 €
<b>USt.:</b>	21,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



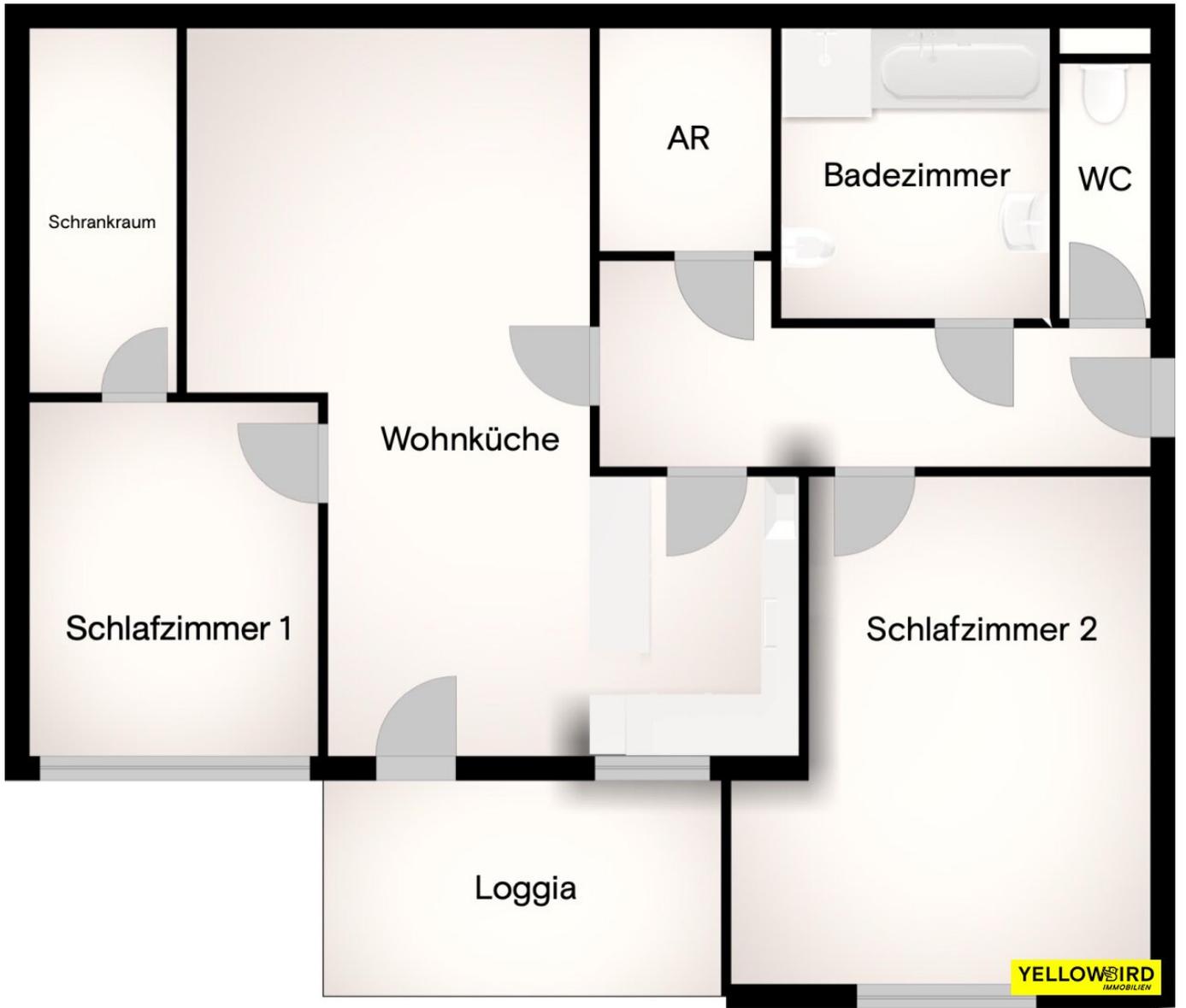
**Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH









## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung eignet sich perfekt für junge Familien und Singles, welche auf ausreichend Platz Wert legen. Das Gebäude liegt in Zentraler Lage des Sonnwendviertels und somit direkt neben der U1-Station Keplerplatz. Die Wohnung verfügt über einen Masterbedroom inkl. Schrankraum, einer großzügige Wohnküche mit moderner Kücheninsel, einem weiteren Zimmer mit rund 20m<sup>2</sup>, einem geräumigen Abstellraum, einem Badezimmer, einem separaten WC, sowie einer gemütlichen verglasten Loggia. Das Gebäude wurde 1982 erbaut und im Jahr 2005 saniert. In der Hauseigenen Tiefgarage stehen den Bewohnern Parkplätze zur Verfügung. Ein solcher wird aktuell von den Eigentümern angemietet und kann daher auch direkt übernommen werden. Obwohl Sie nur rund 50 Meter vom Keplerplatz entfernt wohnen, werden Sie dank der Dreifachverglasung und der optimalen Dämmung des Gebäudes nichts vom pulsierenden Stadtleben mitbekommen. Auf der verglasten Loggia können Sie dank der Innenhoflage ruhige Sonnenstunden genießen, egal wie die aktuelle Witterung ist.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### HIGHLIGHTS:

- Dan Küche mit moderner Kücheninsel
- Innenhoflage mit südlich ausgerichteter Loggia
- Masterbedroom mit eigenem Schrankraum
- U1 Keplerplatz nur ca. 50 Meter entfernt
- Sämtliche Nahversorger und zahlreiche Restaurants in direkter Nachbarschaft
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- BAUJAHR: 1982/2005

- BEZIEHBAR: Sofort
- WOHNFLÄCHE: 90,41
- Loggia: 8,48
- ZIMMER: 3
- MÖBLIERT: Küche und Bad. Rest nach Absprache
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Im Abstellraum (Waschküche im DG)
- LIFT: Vorhanden
- BADEZIMMER: Badewanne, Dusche, Bidet, Waschbecken und Handtuchwärmer
- TOILETTE: Separat
- RAUMHÖHE: ca. 2,50 m
- HEIZUNG: Gas-Etagenheizung
- ABSTELLRAUM: Ca. 6 m<sup>2</sup>
- KÜCHE: Dan Designerküche mit sämtlichen Siemens-Geräten
- AUSSTATTUNG: Parkettboden, Fliesenboden in den Nassräumen, 3-fach-Verglasung, Personenaufzug, verglaste Loggia

- KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM: Im Erdgeschoss
- VERKEHRSANBINDUNG: U1-Station "Keplerplatz" direkt vor der Haustür, Buslinie 69 und Hauptbahnhof ebenso in direkter Nachbarschaft
- HWB: 77,25 kWh/m<sup>2</sup>a
- KLASSE: C

#### KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 370.000,-
- BETRIEBSKOSTEN ZZGL. MWST. (INKL. LIFT): EUR 259,94

#### NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 13.320,- inkl. 20 % USt.)
- KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages, sowie  
Vertragserrichter wenn vorgegeben.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage.

Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein 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 <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap