

**100m<sup>2</sup> FAMILIENWOHNUNG - perfekt aufgeteilte 4 Zimmer  
und 2 Loggien in 1200 Wien**



**Objektnummer: 6460/139**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



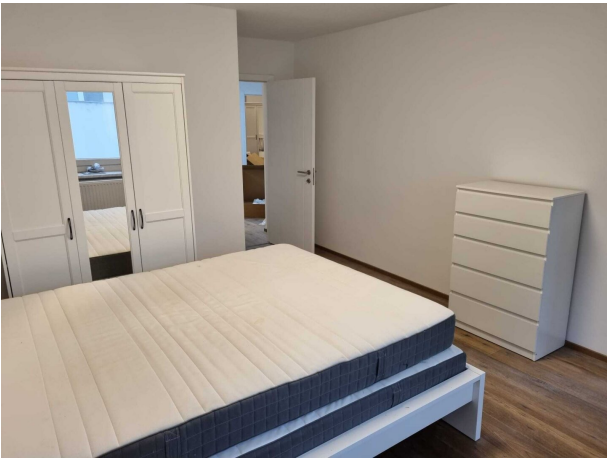
### **Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



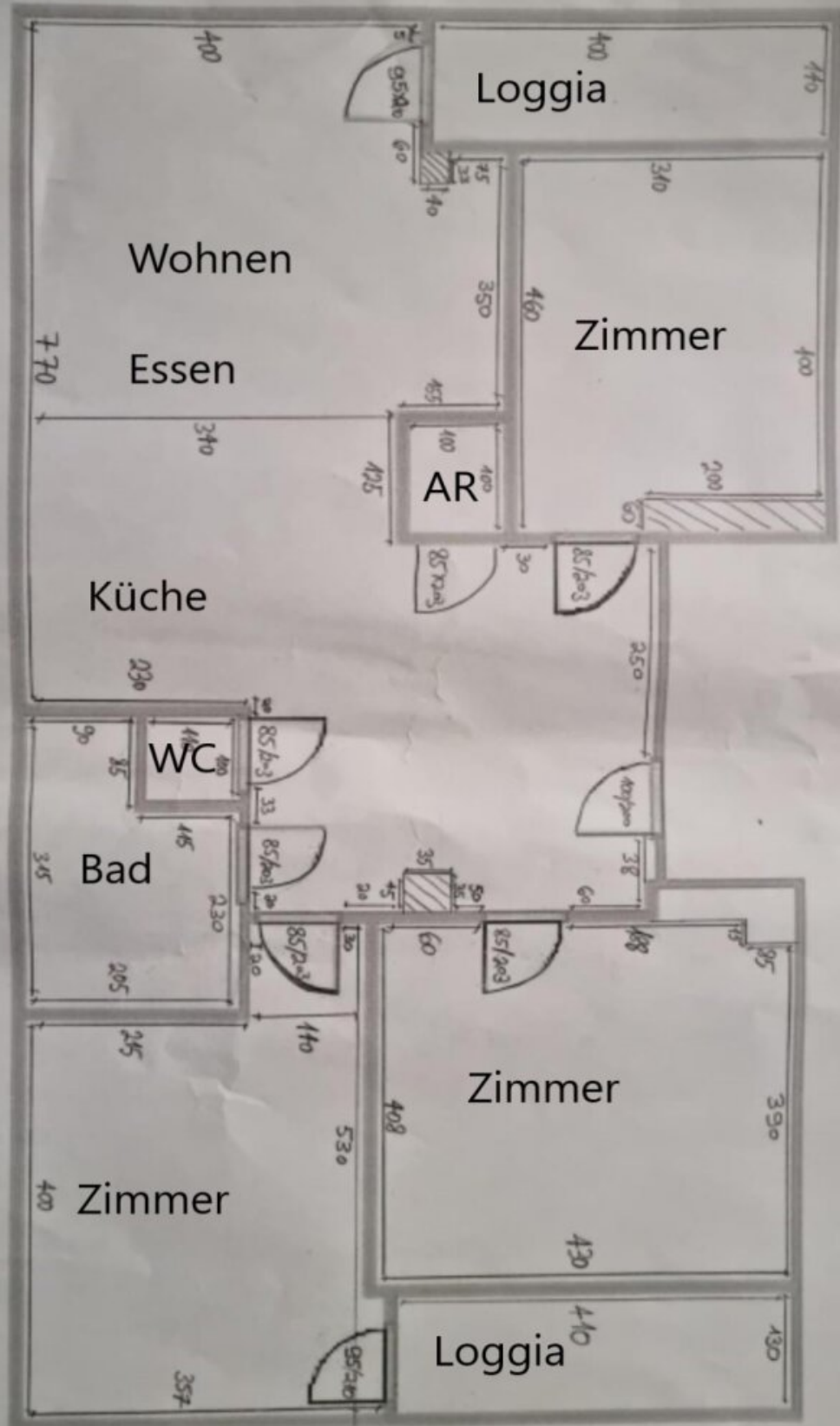








Strassenseite



Hofseite



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **sanierte 4 Zimmerwohnung mit perfekter Raumaufteilung** in **zentraler Lage im 20. Wiener Gemeindebezirk**. Sie bietet mit **2 Loggien, großer Wohnküche, drei Schlafzimmern**, Bad mit Dusch-Wanne, separatem WC und Abstellraum mit Waschmaschine, alles, was man von einer Familienwohnung erwartet.

**WG - Eignung - großes, geräumiges Wohn-Esszimmer, 3 getrennt begehbare Schlafzimmer, 2 Loggien**

### **SANIERUNG 2022**

- elektrische Leitungen
- Sanitäranlagen
- Zwischenwände (Raumaufteilung)
- Badezimmer
- Böden

### **AUSSTATTUNG**

- Parkettboden
- Küche mit Geräten
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und Waschbecken, Toilette, Abstellraum mit Waschmaschine

### **RAUMAUFTEILUNG**

- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Abstellraum

- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- große Wohnküche
- 2 Loggien (einmal von der Wohnküche aus und einmal von einem der Schlafzimmer aus begehbar)

### **LAGE und VERKEHRSANBINDUNG**

Zentral im 20. Wiener Gemeindebezirk gelegen, bietet die Umgebung Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist wie folgt gegeben:

- U-Bahn U6
- S-Bahn Bahnhof Traisengasse 5 Gehminuten entfernt
- Straßenbahn 1, 2, 5
- Autobus 5A, 10A, 13A, 29A, 37A

Öffentliche Parkplätze sind der Umgebung genügend vorhanden (Parkpickerl-Zone).

### **KONDITIONEN**

**Kaufpreis:** € 539.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter 0676 629 40 50 oder [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) gerne jederzeit zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap