

## 3-Zimmer Wohnung mit Loggia, Nähe Gustav-Klimt-Park



**Objektnummer: 3846**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,38 €
<b>Heizkosten:</b>	50,24 €
<b>USt.:</b>	39,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

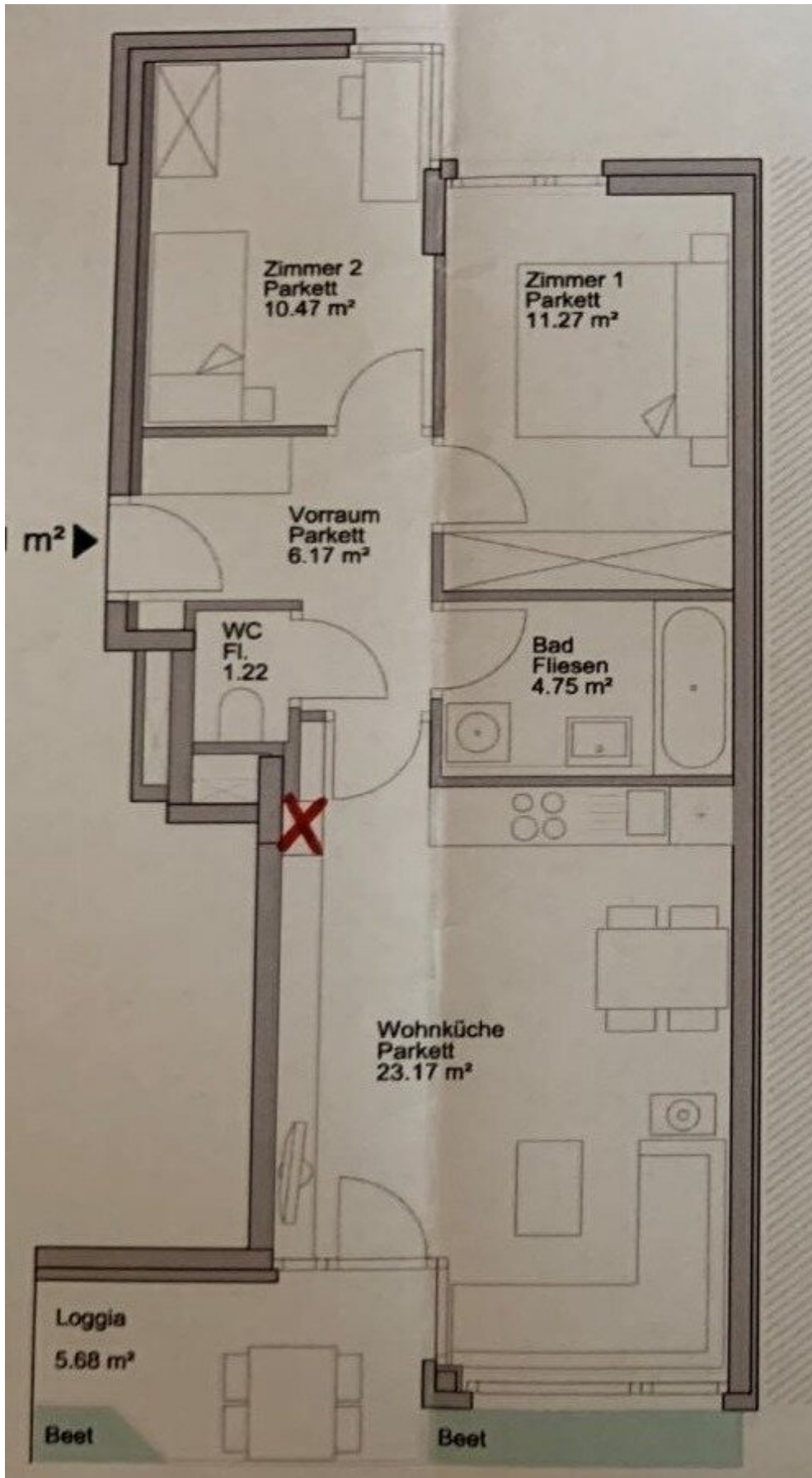












## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine attraktive 3-Zimmer Wohnung mit Loggia im 14. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im ersten Liftstock eines gepflegten Neubaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>. Sie teilt sich auf in einen Vorraum, eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine separate Toilette. Zusätzlich verfügt das Objekt über eine ca. 5 m<sup>2</sup> große Loggia. Die Haupträume sind mit schönem Parkett ausgekleidet, die Nassräume sind gefliest. Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung.

Bei Betreten der Immobilie gelangen Sie in den ca. 6 m<sup>2</sup> großen Vorraum, von welchem aus Sie zentral alle Räumlichkeiten der Immobilie erreichen. Rechterhand gelangen Sie direkt in die geräumige Wohnküche, welche auf einer Fläche von ca. 23 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Couch sowie einen Esstisch bietet. Die Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie zudem auf die gemütliche Loggia, welche zum Entspannen an der frischen Luft einlädt. Auf der gegenüberliegenden Seite finden Sie die beiden weiteren Zimmer mit Flächen von ca. 10 m<sup>2</sup> und ca. 11 m<sup>2</sup> vor. Beide Räume sind mit großen Fenstern ausgestattet, wodurch Sie angenehm mit Tageslicht versorgt werden. Sie eignen sich beispielweise ideal als Schlafzimmer und Kinderzimmer oder Büro. Das Badezimmer ist mit schönen, hellen Fliesen ausgekleidet und verfügt über ein Waschbecken, eine Badewanne, einen Handtuchrockner sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die separate Toilette mit Waschbecken finden Sie direkt neben dem Eingang vor. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme. Zu den monatlichen Kosten kommen noch Heizkosten in Höhe von ca. € 16,03 zzgl. USt. sowie Kosten für das Warmwasser in Höhe von ca. € 16,03 zzgl. USt. hinzu.

Die Lage der Wohnung in einer ruhigen Seitengasse kann als sehr gut bewertet werden. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in der unmittelbaren Umgebung vor. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Straßenbahnlinien 49 und 52 sowie die Buslinien 47A und 51A gewährleistet. Die Haltestellen erreichen Sie fußläufig in nur wenigen Minuten. Zusätzlich gelangen Sie in ca. 15 Gehminuten zur U-Bahn-Station Unter St. Veit (U4)

sowie zum Bahnhof Wien Penzing. In der näheren Umgebung finden Sie zudem das Erholungsgebiet Steinhof vor, welches zu ausgiebigen Spaziergängen einlädt. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel.: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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 <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap