

**Traumwohnung in 1100 Wien - 90m<sup>2</sup>, Balkon, Loggien,  
Garage & mehr!**



**Objektnummer: 6364/774**

**Eine Immobilie von Real Home Immobilien E&K GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 91,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,91 €
<b>Heizkosten:</b>	89,35 €
<b>USt.:</b>	18,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

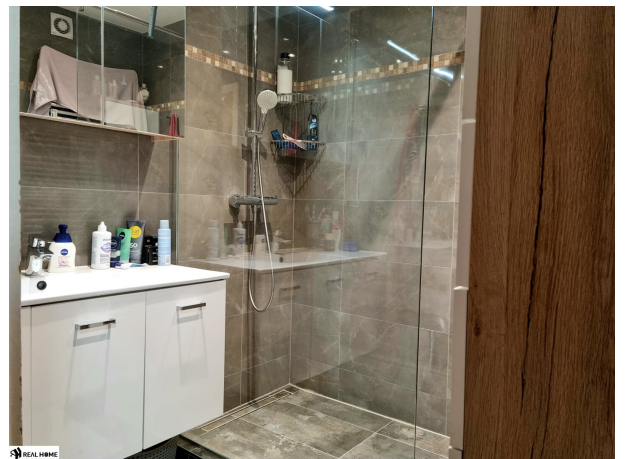
## Ihr Ansprechpartner

**Tomislav Nedeljkov**

Real Home Immobilien E&K GmbH  
Leopold-Ungar-Platz 2  
1190 Wien

H +43699 17198004

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









REAL HOME



REAL HOME







## Objektbeschreibung

Wir dürfen Ihnen hiermit eine neulich sanierte und wunderschöne Eigentumswohnung im Herzen von Wien Favoriten anbieten.

Das Gebäude in dem sich die Wohnung befindet, wurde im Jahr 1972 errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnanlage ist überwiegend von Familien bewohnt, was für eine ausgeglichene und gute Nachbarschaft sorgt.

Die Wohnung befindet sich im ersten Liftstock und ist barrierefrei erreichbar.

Das Objekt verfügt ebenso einen Kinderwagenabstellraum und eine geräumige Waschküche

In dem Eingangsbereich befindet sich ein geräumiger Vorraum, das getrennte WC, ein Abstellraum und das hochwertige Badezimmer mit Walk-In Dusche

Durch den Vorraum gelangen Sie in die großzügige Wohnküche, welche aufgeteilt ist auf Wohnbereich, Küche und Essbereich, welche einer Familie genügend Platz bietet.

Durch die Küche, gelangen Sie in ein gemütliches Schlafzimmer, welches Ihnen genügend Platz und Komfort anzubieten hat.

Ein Highlight ist, dass Sie durch das helle und lichtdurchflutete Wohnzimmer zu der offenen Loggia gelangen, welche Hofseitig ausgerichtet ist und Ihnen eine angenehme Atmosphäre in den frühen Morgenstunden zur Verfügung stellt.

Durch das Wohnzimmer, erwartet Sie ein weiteres geräumiges Schlafzimmer, welches ebenso eine geschlossene Loggia anzubieten hat.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und ist vorhanden.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Steuern, inkl. Reperaturfonds, inkl. Warmwasser und Heizkosten belaufen sich derzeit auf monatlich ca. 360€.

### **Ausstattung:**

- neue mehrfach verglaste Fenster mit Jalousien



- hochwertige Küche mit Markengeräten ( Geschirrspüler, Elektroherd, Elektrobackofen, eingebaute Mikrowelle, Kühlschrank mit Gefrierfach), welche mit Verglasung verschmückt wurde
- 2 Loggien mit ca. 4 und 6m<sup>2</sup>
- Abstellraum
- verfließtes Bad mit bodentiefe (Walk In Dusche )
- Waschmaschine(Anschluss) im Bad

**Lage:**

Die Lage ist äußerst attraktiv, da die täglichen Nahversorger sich in unmittelbarer Nähe befinden. Die öffentliche Anbindung ist nahe zu Perfekt und bietet mehrere Anbindungen an.

Durch einen persönlichen Besichtigungstermin können Sie sich selbst von diesem Familienhit - welches womöglich bald Ihres sein könnte - überzeugen.

*Nähere Auskünfte und unverbindlicher Besichtigungstermin jederzeit möglich.*

ICH FREUE MICH AUF IHRE ANFRAGE!

**Ansprechpartner:**

Tomislav Nedeljkov

Mobil: 0699 171 98004

Mail: tn@realhome-immobilien.at

Adresse: Silbergasse 13/2, 1190 Wien

## **Nebenkosten:**

Grunderwerbssteuer: 3,5% vom Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühren: 1,1% vom Kaufpreis

Kosten der Vertragserrichtung: nach Vereinbarung

Maklerprovision: 3% zzgl. 20%UST

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap