

## 4 Zi-Erstbezug saniert, zentral begehbar, Fernblick



**Objektnummer: 6032**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Geiselbergstraße                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                        |
| Zustand:                      | Voll_saniert                     |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 100,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,47                           |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 203,15 €                         |
| USt.:                         | 20,32 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



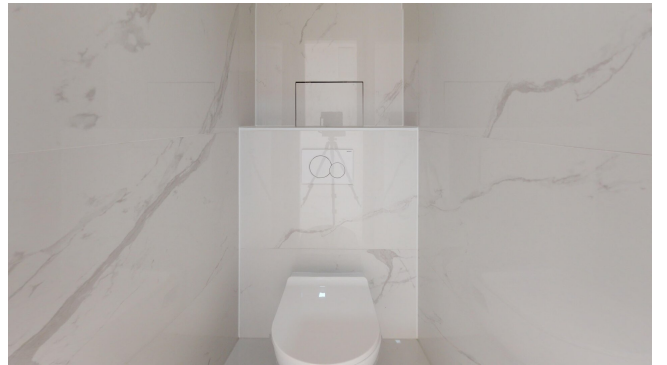
**Mag. Norbert Brigelhuber**

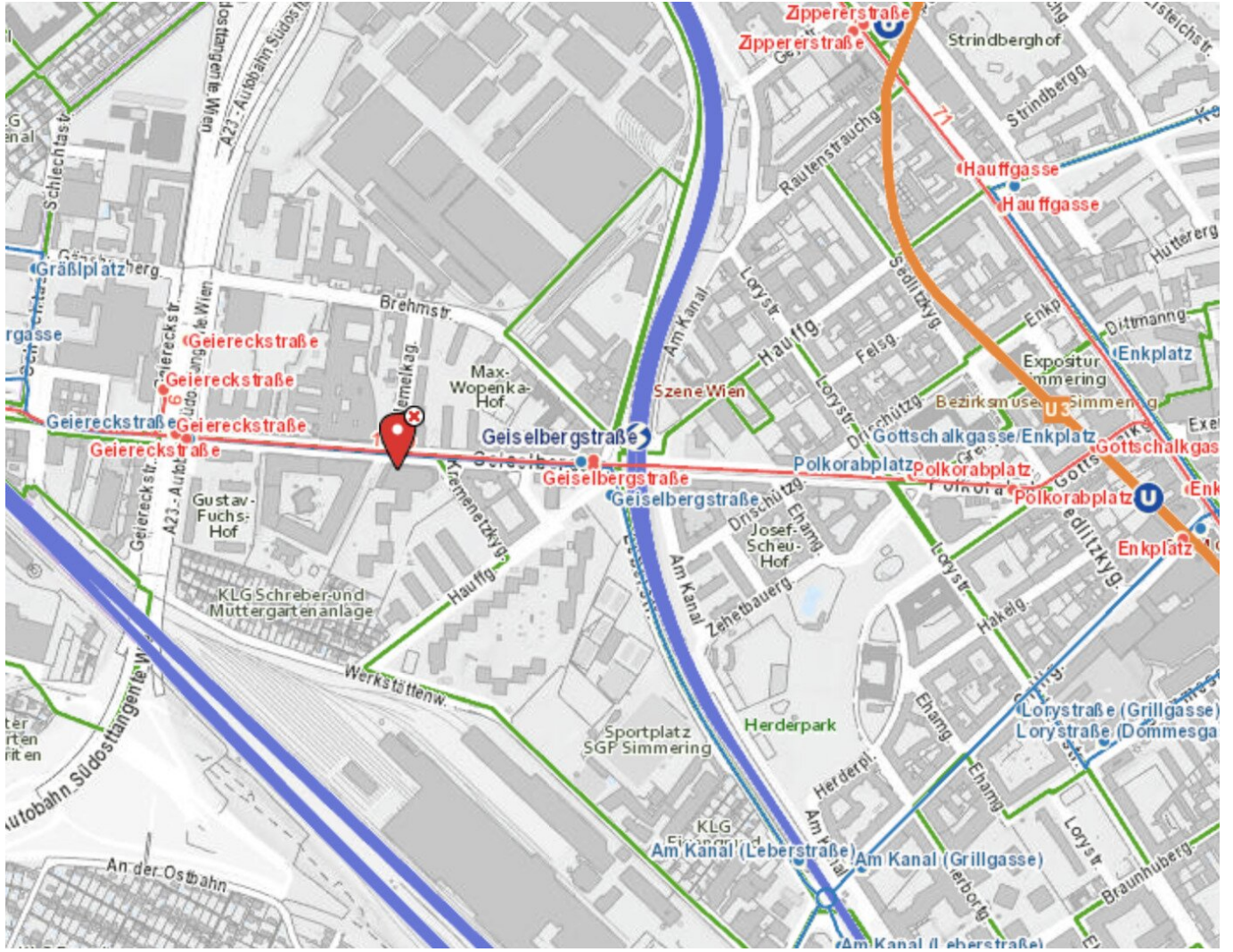
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

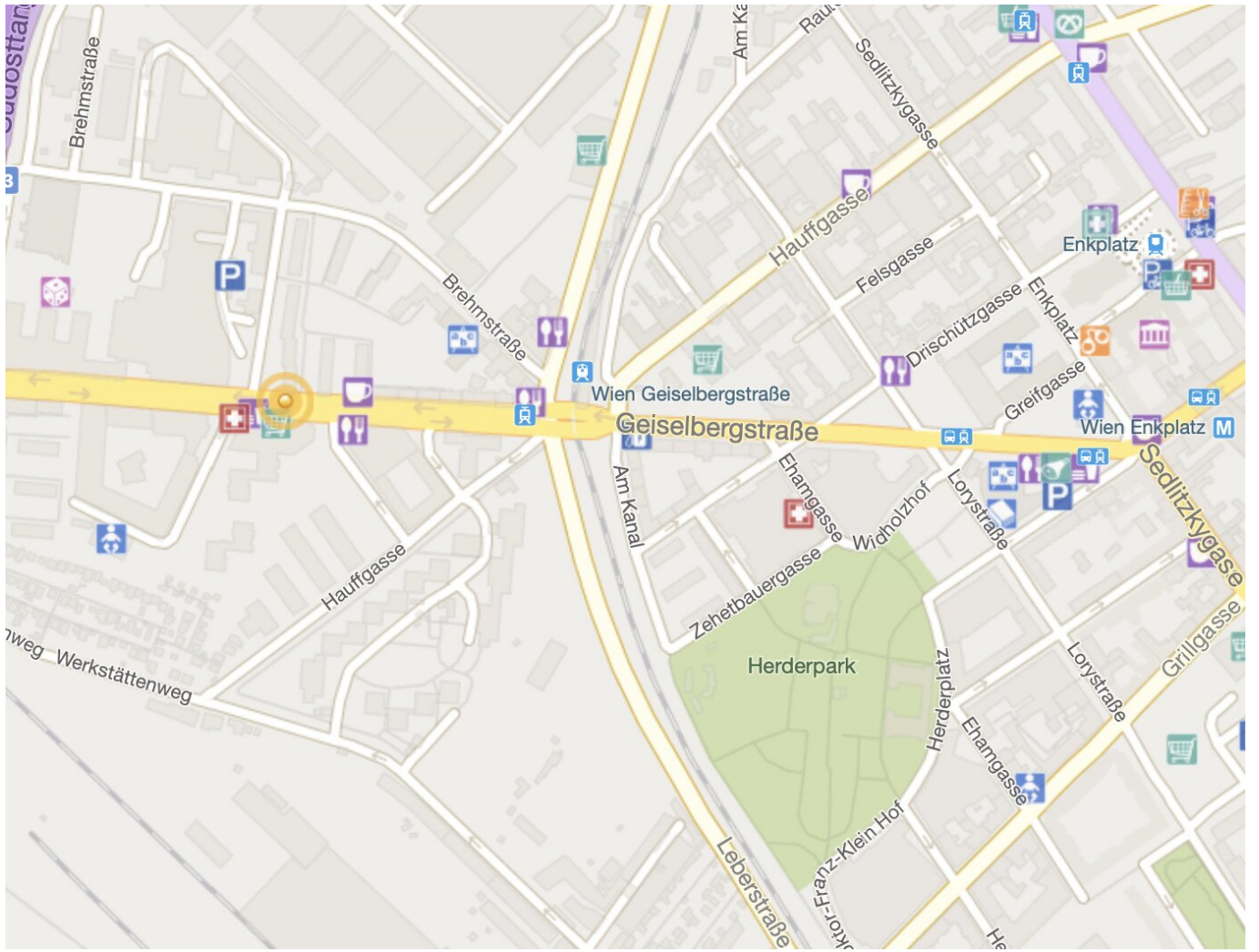




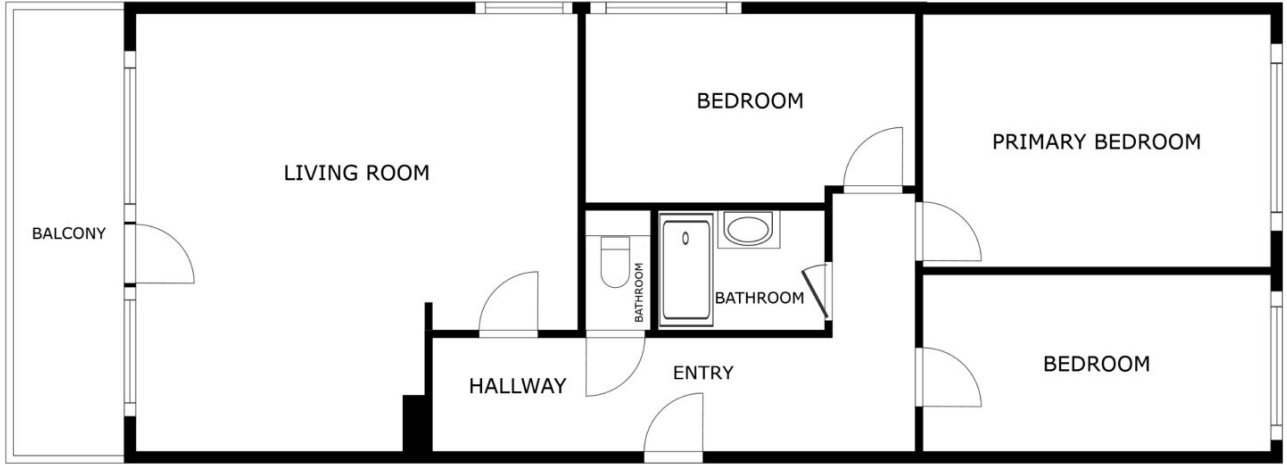












FLOOR PLAN

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

# Objektbeschreibung

## LAGE:

**Super Infrastruktur und Freizeitwert** - Aufstrebendes Grätzel des 11. Bezirks, gute Mischung aus Altem und Neuem. Perfekte Nahversorgungs-Infrastruktur und hoher Freizeitwert in Naherholungsgebieten, die praktisch vor der Haustür beginnen.

**Sehr zeitsparend** - zentral gelegen und optimal angebunden, S-Bahn, Straßenbahn und Bus in unmittelbarer Nähe. Man ist von hier rasch am Hauptbahnhof, Innenstadt, Flughafen, Autobahnen aber auch Freizeitgebieten.

## OBJEKTBE SCHREIBUNG UND AUSSTATTUNG:

**Praktisch, gemütlich und gleichzeitig besonders** - Geräumige Top-Wohnung mit insgesamt 4 zentral begehbaren Zimmern. Die Wohnung ist also sowohl für Familien als auch WGs geeignet. Grosszügiger Vorraum, offener aber räumlich abgetrennter Küchenbereich im Wohnzimmer (Küche kann neuer Eigentümer selbst gestalten), grosses Wohnzimmer mit Zugang zu geräumiger Loggia, 3 weitere separat begehbare Zimmer, separate Toilette, Bad mit Walk in-Dusche und Waschmaschinenanschluß. Perfekter Grundriss mit keinerlei verlorenen Quadratmetern. Die Wohnung wurde heuer komplett saniert, es handelt sich also um einen Erstbezug nach Sanierung. Es wurden hochwertige, langlebige Materialien eingesetzt. Fliesenböden in Vorraum, Sanitärräumen und Küchenbereich, Holzböden in den übrigen Zimmern. Weitläufiges, angenehmes Wohngefühl.

## SONSTIGES:

Insgesamt bieten die Lage und Entwicklung des Grätzels, die überzeugende Anbindung, der Grundriss und die Ausstattung der Wohnung sowie die Infrastruktur hervorragende Lebensqualität und Wohlempfinden. Eine Besonderheit stellt die große Loggia im 13. Liftstock mit echtem Weitblick dar.

Monatliche Warmwasserkosten betragen derzeit EUR 72,52 + 10% USt, monatliche Heizkosten derzeit EUR 90,65 + 20% USt und werden von der Hausverwaltung gemäß Abrechnung vom Lieferanten vorgeschrieben.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf

Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap