

## **2-Zimmer Wohnung mit Loggia in Innenhofruhelage - Erstbezug nach hochwertiger Sanierung**



**Objektnummer: 508**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	65,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,15 €
<b>Heizkosten:</b>	56,80 €
<b>USt.:</b>	21,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.484,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Martin Pfitscher**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/-/V









## Objektbeschreibung

Diese Wohnung im 3. Liftstock bietet Ihnen auf einer großzügigen Fläche von ca. 65 m<sup>2</sup> ein Gefühl der Gemütlichkeit (Fernwärme) und des Komforts (Klimaanlage). Der Erstbezug garantiert Ihnen eine moderne und hochwertige Ausstattung. Ein Highlight dieser Immobilie ist die verglaste Loggia, die Ihnen einen wunderschönen Grünblick in den ruhigen Innenhof bietet. Hier können Sie entspannen und den stressigen Alltag hinter sich lassen.

### Aufteilung:

- großer Vorraum; ca. 10,63 m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit allen Geräten; ca. 29,31 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer; ca. 15 m<sup>2</sup>
- Loggia; ca. 4,13 m<sup>2</sup>
- begehbare Schrank; ca. 2,31 m<sup>2</sup>
- Abstellraum; ca. 1,07 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche; ca. 2,96 m<sup>2</sup>
- WC; ca. 1,11 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

- Einbauküche
- Fernwärme

- Klimaanlage
- Lift
- Kellerabteil
- Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss in der Dusche
- Fahrrad- und Kinderspielraum

#### **Zusammenfassung:**

- Hell und freundlich
- Sehr gute Anbindung und Infrastruktur
- ca. 4,20 m<sup>2</sup> Loggia, innenhofseitig
- Ruhige Lage

**Für weitere Fragen steht Ihnen Dr. Martin Pfitscher unter der Telefonnummer +43 699 194 27 523 oder unter der E-Mail [drmartin@atrium-real.at](mailto:drmartin@atrium-real.at) gerne zur Verfügung.**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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