

Gemütliche Loggia-Wohnung in Ruhelage



Wohnbereich, virtuelles Home Staging

Objektnummer: 4628

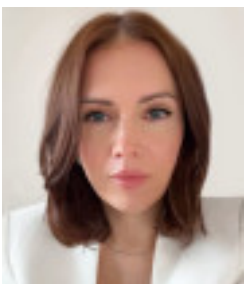
Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,05 m ²
Nutzfläche:	86,52 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,73 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,25 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	489.000,00 €
Betriebskosten:	155,22 €
USt.:	17,39 €
Provisionsangabe:	

17.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Sagmeister

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a

KOKRON
IMMOBILIEN









SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Top 4: 72,05 m²
Loggia: 14,47 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine schöne 2-Zimmer-Wohnung mit einer nach **Südosten ausgerichteten Loggia**. Das Haus wurde im Jahr 2000 erbaut und besteht aus zwei Trakten. Die angebotene Wohnung befindet sich im hinteren Trakt, wodurch sie eine **besonders ruhige Lage** bietet. Alle Fenster der Wohnung sind zum ruhigen Innenbereich des Hauses hin ausgerichtet, wo sich die privaten Gärten befinden. Diese Lage garantiert eine **erholsame Wohnatmosphäre**.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und teilt sich wie folgend ein (die Angaben zur Nutzfläche beziehen sich auf die Angaben im Nutzwergutachten, sowie in den Bestandspläne der Immobilie):

- Wohnzimmer: 25,83 m²
- Schlafzimmer: 19,58 m²
- Kochnische: 7,17 m²
- Bad: 5,43 m²
- WC: 2,37 m²
- Vorraum: 11,67 m²
- Loggia: 14,47 m²

Gesamt: 86,52 m²

Weitere Flächen:

- Kellerabteil: 8,73 m²

Da die Wohnung nur sehr wenig benutzt wurde, befindet sie sich in einem ausgezeichneten

Zustand.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben. Die Kücheneinrichtung ist bereits im Preis inbegriffen.

Laufende Kosten:

- Betriebskosten (monatlich): € 155,22 zzgl. 10% USt.
- Liftkosten (monatlich): €18,66 zzgl. 10% USt.
- Lift Reparaturrücklage (monatlich): € 39,70
- Reparaturrücklage (monatlich): € 108,08

Gesamt monatlich: € 339,05

Der Rücklagenstand per 04.10.2023 beträgt rund € 9.900,00.

Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinie 43, ca. 8 min zu Fuß
- Buslinie 42a, ca. 10 min zu Fuß

Die Highlights:

- Absolute Ruhelage
- Großzügige Loggia (Südostseite)
- Öffentlicher Verkehrsmittel fußläufig erreichbar

- Personenaufzug
- Großes Kellerabteil
- Wasseranschluss auf der Loggia
- Einbauküche mit allen Geräten
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Fotos: © Lukas Drobny (Property Photos GmbH)

v. Home Staging: © Lukas Drobny (Property Photos GmbH)

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap