

## Gemütliche Loggia-Wohnung in Ruhelage



Wohnbereich, virtuelles Home Staging

**Objektnummer: 4628**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

17.604,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Sagmeister**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a

KOKRON  
IMMOBILIEN









SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Top 4: 72,05 m<sup>2</sup>  
Loggia: 14,47 m<sup>2</sup>

## 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 **erholungsreiche Wohnatmosphäre**.

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

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

**Gesamt: 86,52 m<sup>2</sup>**

Weitere Flächen:

- Kellerabteil: 8,73 m<sup>2</sup>

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