

HOCHWERTIGES GALERIE-LOFT MIT 3 ZIMMERN + GROSSER TERRASSE + 2 GARAGEN



Objektnummer: 1693/74

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,85 m ²
Nutzfläche:	285,49 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	363,64 €
USt.:	36,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

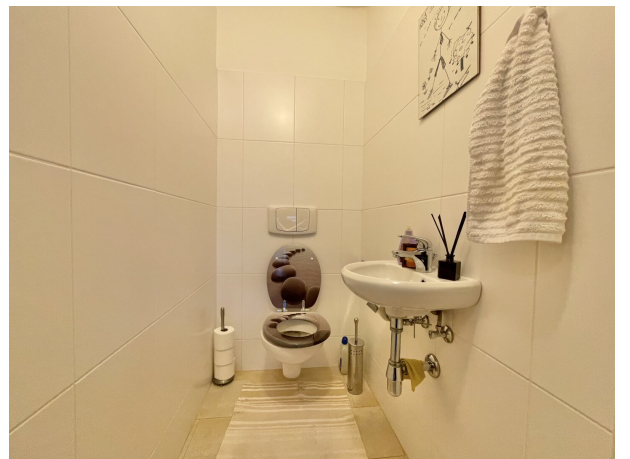
ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien





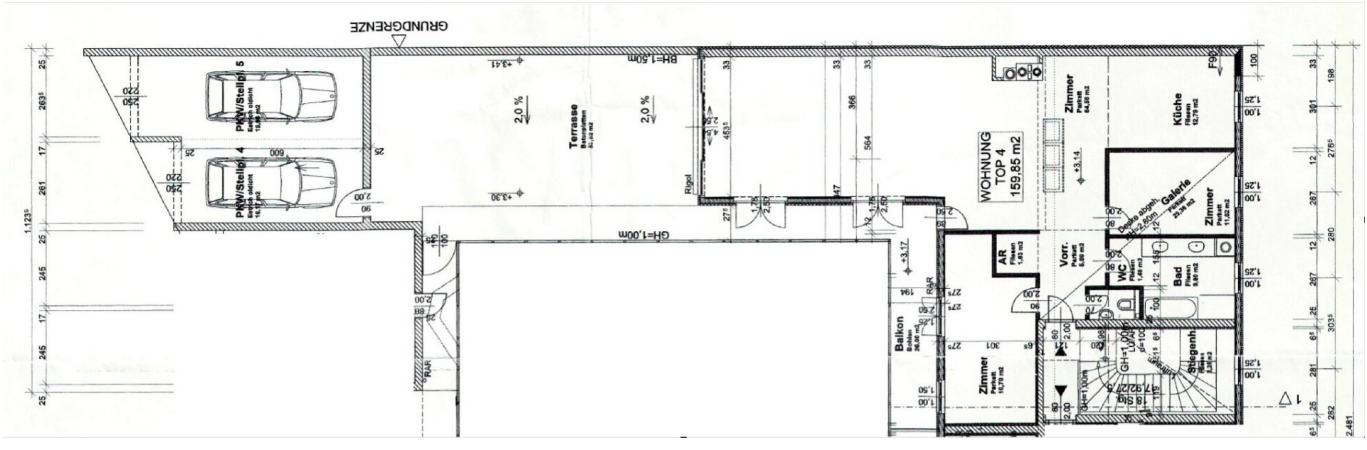












Objektbeschreibung

Diese **schöne 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Stock** einer **modernen Wohnhausanlage mit wenigen Wohneinheiten**. Das Objekt besticht durch den **modernen Loft-Charakter**, die **großzügige Raumaufteilung**, die **hohen Decken** sowie die **große Terrasse mit anschließender Doppelgarage (2 Stellplätze)**.

Die **Innenstadt von Wien** erreichen Sie mit der **Badner Bahn** in **nur 45 Minuten**.

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 160m² + ca. 36m² Balkon + ca. 54m² Terrasse und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Badezimmer mit Fenster inkl, 2 Waschbecken, Wanne, Dusche und WM-Anschluss
- Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer
- großes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Ausgang zum Balkon (ca. 36m²)
- ein großes Wohn-/Esszimmer mit moderner offener Wohnküche
- große Terrasse (ca. 54m²)
- Galerie mit Lounge- und Arbeitsbereich
- Garage mit 2 Stellplätzen

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Parkettboden
- große moderne Küche inkl. Geräten
- moderne mehrfachverglaste Fenster und Balkontüren
- elektrische Außenjalousien an Fenstern und Türen
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Gegensprechanlage

Es besteht die Möglichkeit einen Kamin im Wohnzimmer anzuschließen.

Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

Kosten:

- **KP: EUR 595.000,-**
- **monatliche Betriebskosten inkl. Heizkosten, Warmwasser und USt.: EUR 400,-**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gestzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap