

**COTTAGEVIERTEL - HELLE 3 ZIMMER MIT GARAGE +  
SAUNA IN GRÜNRUHELAGE**



**Objektnummer: 1693/145**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,09 €
<b>USt.:</b>	21,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH





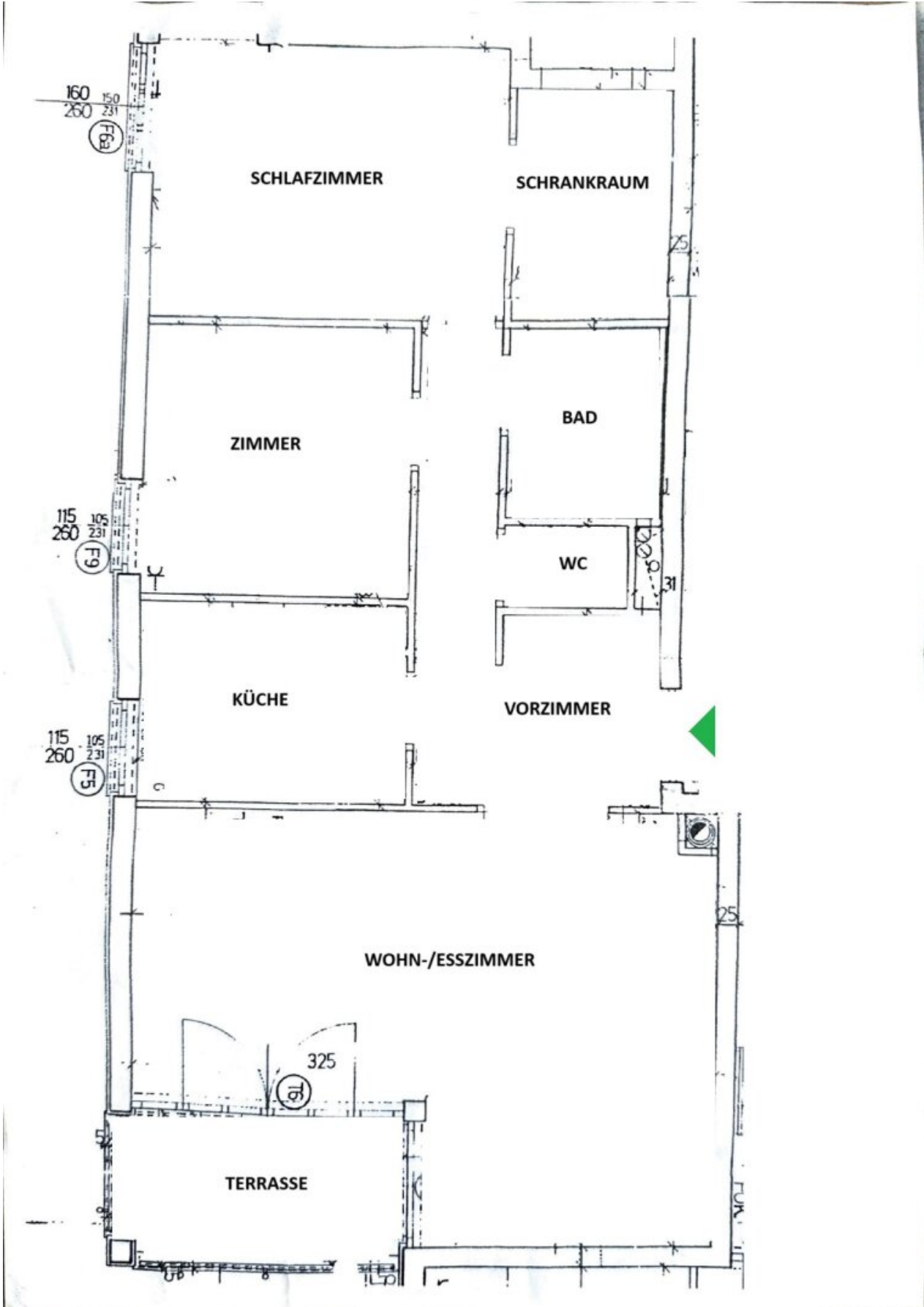


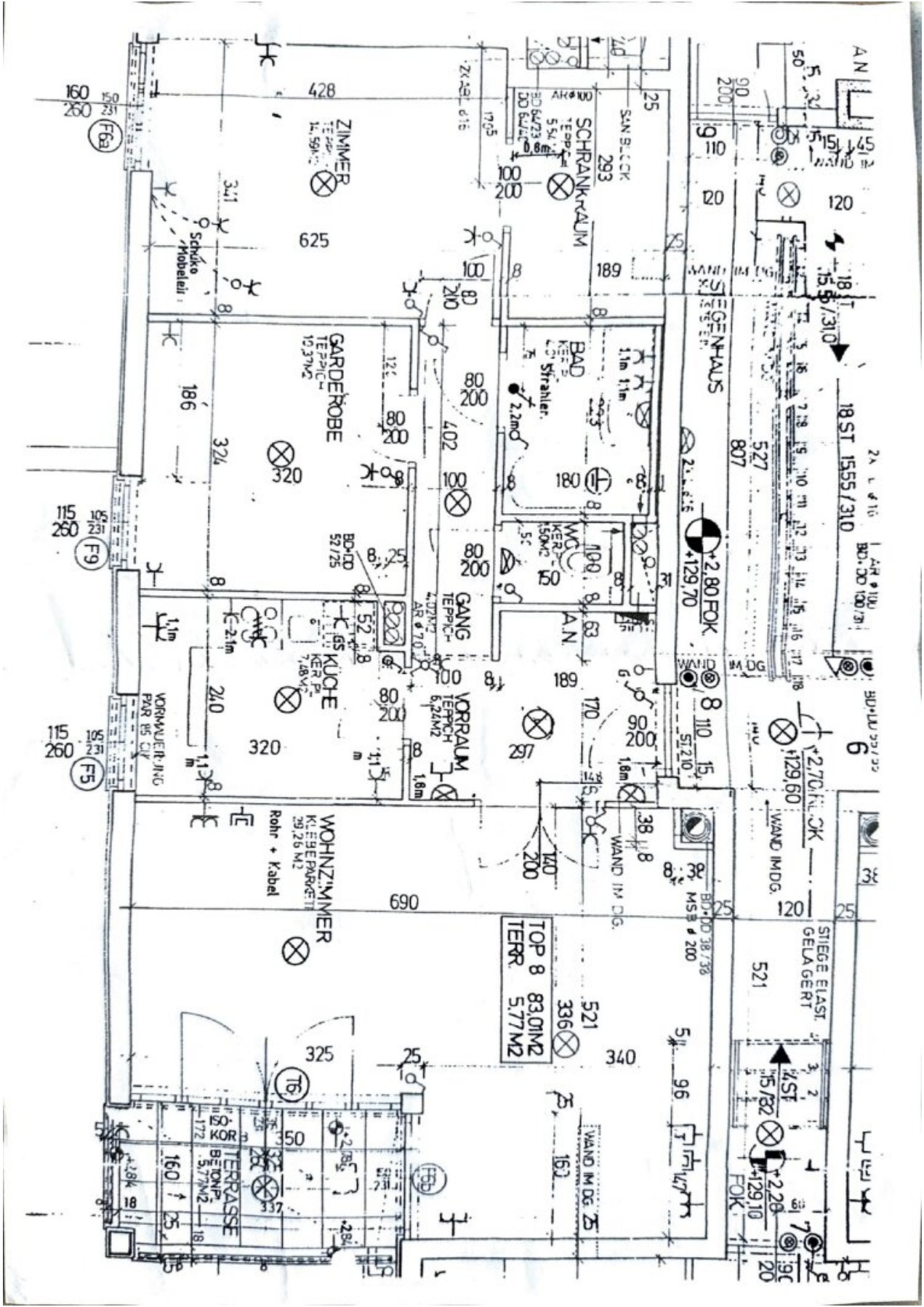












# Objektbeschreibung

## GRÜNRUHELAGE IM COTTAGEVIERTEL

Zum Verkauf kommt eine helle 3-Zimmer Wohnung im beliebten Döblinger Cottageviertel. Die Wohnung liegt in einem Neubau-Wohnhausanlage aus 1998 und besticht vor allem durch die Grünruhelage, die perfekte Raumaufteilung und die hellen Wohnräume. Unmittelbar vor der Türe befindet sich ein Park samt Kinderspielplatz. In Fußweite fahren die Autobus-Linien 35A , 39A, 41A und 43B.

**Die Wohnung erstreckt sich auf ca. 83m<sup>2</sup> + ca. 6m<sup>2</sup> Terrasse und teilt sich wie folgt auf:**

- Vorzimmer
- 1x großes Wohnzimmer mit Terrasse (ca. 6m<sup>2</sup>)
- separate Küche
- 1x Schlafzimmer
- 1x Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Bad mit Dusche, Waschbecken, Bidet, Heizstrahler und WM-Anschluss
- separates WC

### **Ausstattung:**

- Parkettboden

- Küche inkl. Geräten
- Begehbarer Kleiderschrank aus Vollholz
- diverse Schränke und Einbaukästen
- Handtuchwärmer in Bad
- große Fenster mit Mehrfachverglasung
- Außenrollos
- Gegensprechanlage

### **Highlights:**

- idyllische Grünruhelage
- ca. 6m<sup>2</sup> Terrasse mit Fernblick
- eigener Garagenplatz
- Gemeinschafts-Sauna

Die Wohnanlage verfügt des weiteren über einen **Fahrradabstellraum** sowie einer **Waschküche**.

**Kosten:**

- **KP: EUR 550.000,- inkl. Garagenstellplatz**
- monatliche BK inkl.USt.: **EUR 238,80**
- monatliche Garagen-BK inkl. USt.: **EUR 20,00**
- Heizkosten inkl. USt.: **EUR 66,88**
- Warmwasser inkl. USt.: **EUR 26,84**
- Reparaturfonds: **EUR 137,89**
- **GESAMT: EUR 490,41**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

**Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap