

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



Objektnummer: 1693/145

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH



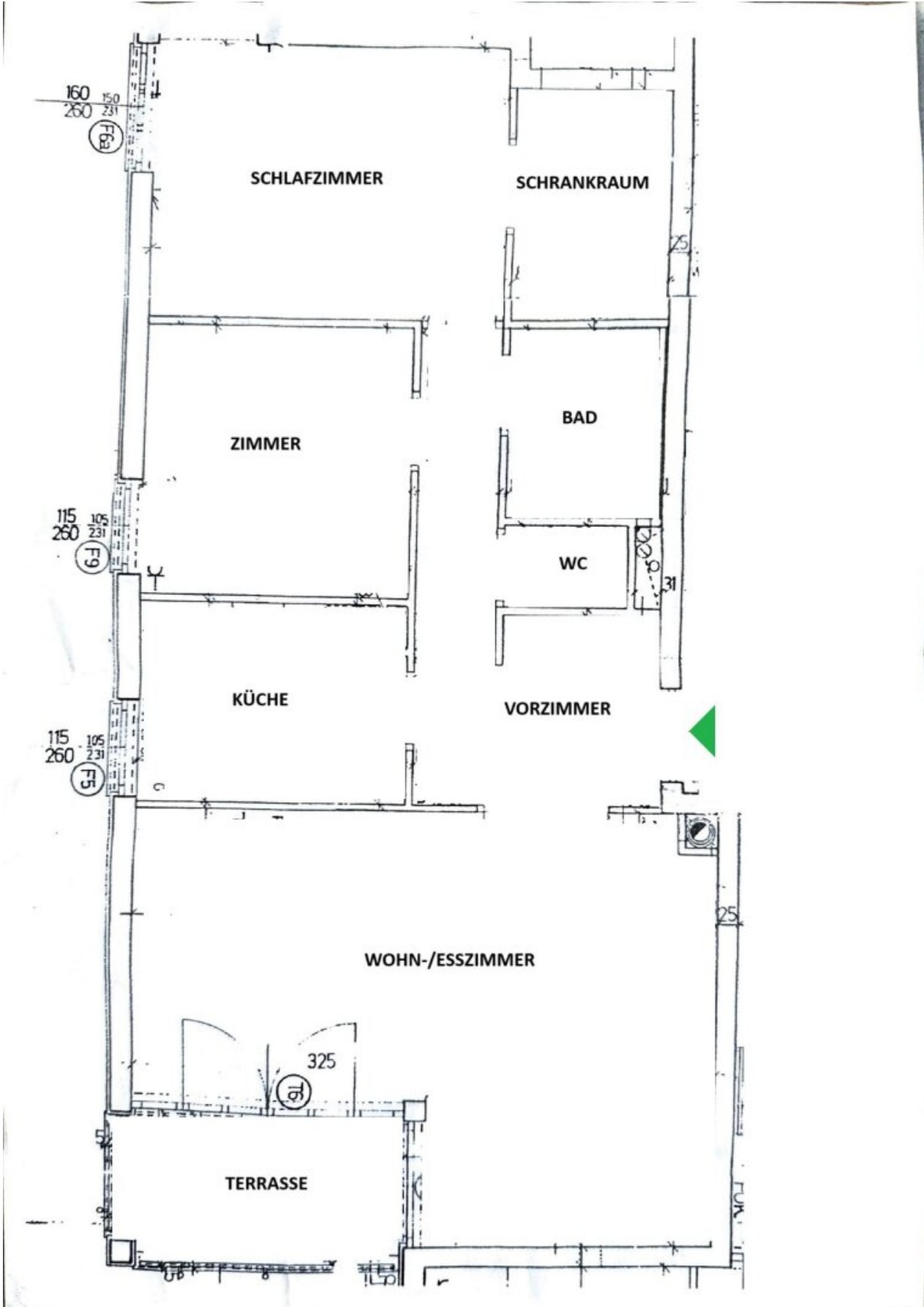












Objektbeschreibung

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. 83m² + ca. 6m² Terrasse und teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- 1x großes Wohnzimmer mit Terrasse (ca. 6m²)
- 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. 6m² 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.

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