

**FAMILIENHIT - MODERNE 4 ZIMMER + POOL + FITNESS +  
SAUNA BEI WIENERBERG CITY**



**Objektnummer: 1693/141**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	129,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	660.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	262,90 €
<b>USt.:</b>	26,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien

T +43 664 543 61 53















SturzLK=DUK+22.94  
Pflanzl. 09  
WD75/2123

Auftrag: 0390 IL Standsberechnung  
v. Zientz & Partner v. Jan 2003

SturzLK=DUK+14.45  
Pflanzl. 09350 FPOK  
WD140/157.5

SturzLK=DUK+14.45  
Pflanzl. 09350 FPOK  
WD27/4157.5

Zimmer  
15.96m<sup>2</sup>  
Teppich  
D.03e

Zimmer  
16.18m<sup>2</sup>  
Teppich  
D.03e

Flur  
11.60m<sup>2</sup>  
Teppich  
D.03e

Ankl.  
2.63m<sup>2</sup>  
Teppich  
D.03e

Stg. 1  
20.12m<sup>2</sup>  
Kunststein

WR  
2.88m<sup>2</sup>  
Fliesen  
D.03f

Bad  
11.01m<sup>2</sup>  
Fliesen  
D.03f

4. St. +11.95

AR  
2.88m<sup>2</sup>  
Teppich  
D.03f

TOP 12:129.51m<sup>2</sup>  
wohnen/essen  
35.14m<sup>2</sup>  
Teppich  
D.03e

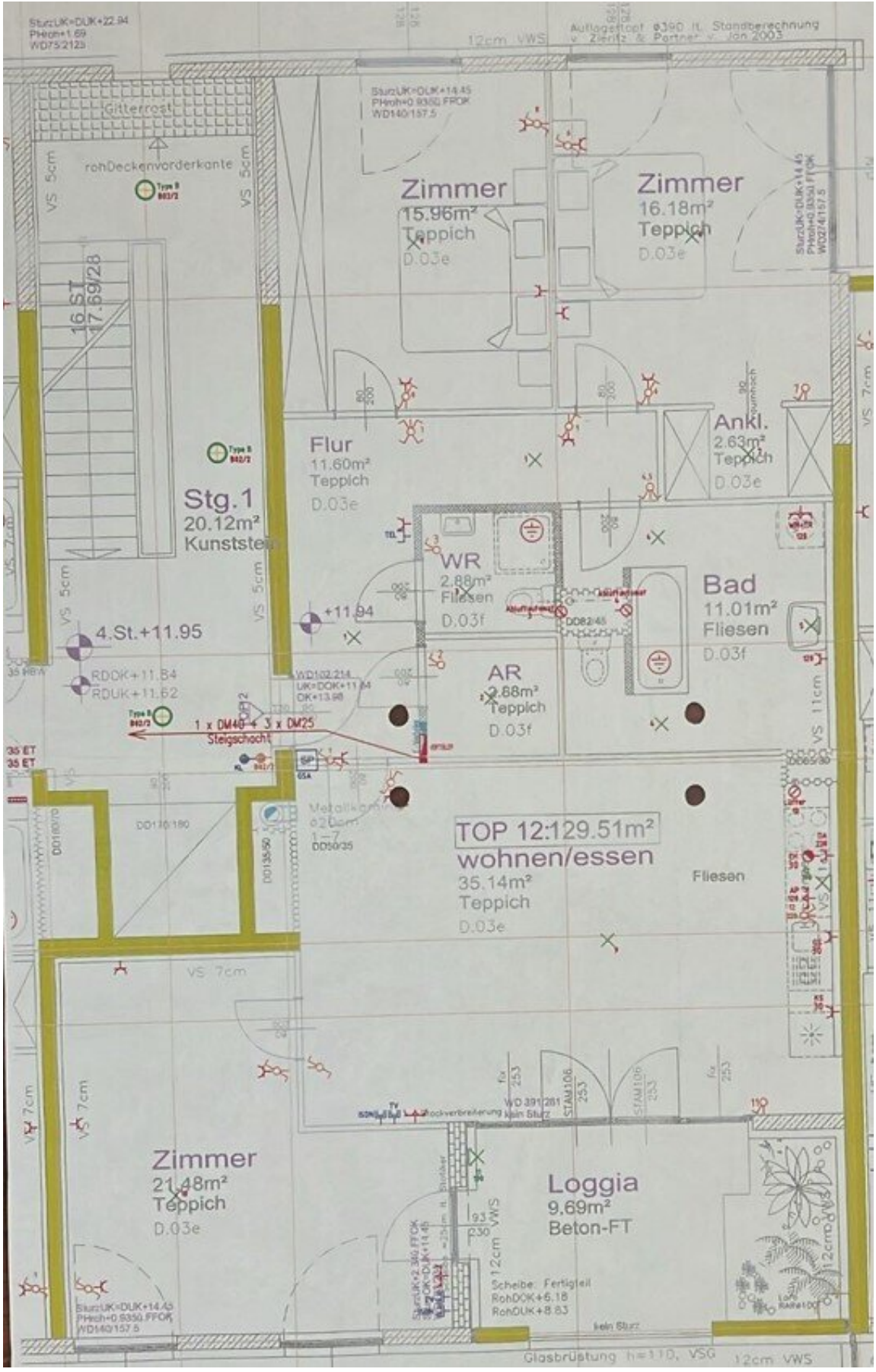
Zimmer  
21.48m<sup>2</sup>  
Teppich  
D.03e

Loggia  
9.69m<sup>2</sup>  
Beton-FT

SturzLK=DUK+14.45  
Pflanzl. 09350 FPOK  
WD140/157.5

Scheibe: Fertigteil  
RohDOK+5.18  
RohDOK+8.83

Glasbrüstung h=110, VSG 12cm VWS



## Objektbeschreibung

### FAMILIENFREUNDLICHE 4 ZIMMER MIT WELLNESSBEREICH + TOP INFRASTRUKTUR

Diese schöne familienfreundliche **Wohnung** liegt im **4. Liftstock** einer **modernen Wohnhausanlage** aus dem **Jahr 2004**.

Die Wohnung besticht durch die **perfekte Raumaufteilung, die ausgezeichnete Infrastruktur (Wienerberg City)** sowie durch den **hauseigenen Wellnessbereich mit Pool, Sauna, Dampfbad und Fitness**. Nur **wenige Schritte** entfernt liegt die Wienerberg City mit **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant, Kino, Fitness-Center** uvm. In unmittelbarer Reichweite fahren die **Autobus-Linien 7A, 7B, 15A und 63A und 65A**. Zukünftig befindet sich hier auch die **U2-Endstation Wienerberg**.

**Die 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 130m<sup>2</sup> inkl. Loggia (ca. 10m<sup>2</sup>) und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- kleines Bad mit WC, Waschbecken (Dusche möglich)
- Abstellraum
- 1x großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Loggia mit Verglasung (ca. 10m<sup>2</sup>)
- 1x großes Schlafzimmer
- 1x Zimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- 1x Zimmer

- großes Bad mit Wanne, 2x Waschbecken und WM-Anschluss (zusätzliches WC möglich)

**Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:**

- moderne offene Küche inkl. Geräten
- moderne mehrfachverglaste Fenster
- außenliegende Beschattungen
- moderne Fliesen in Bad und WC
- einbruchshemmende Sicherheitstür
- Gegensprechanlage

**Highlights:**

- Rooftop-Pool
- Fitnessraum mit Blick über Wien
- Sauna
- Dampfbad

- Erholungsraum
- Gemeinschaftsterrasse
- Paketstation
- großer Gemeinschaftsraum
- Fahrradraum

Das Haus wird mittels **Fernwärme** geheizt.

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

**Kosten:**

- **KP: EUR 660.000,-**
- BK Wellness inkl. USt.: **EUR 80,80**
- Rücklage A Allgemein: **EUR 18,22**
- Rücklage B Wohnturm/Außenbereiche: **EUR 97,07**
- Rücklage D Wellness: **EUR 29,38**
- BK Wohnturm B inkl. USt.: **EUR 48,05**

- Allgemeine BK A inkl. USt.: **EUR 160,34**
  
- **GESAMT: EUR 433,86**
  
- **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).

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.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap