

**Schöne 3-4 Zimmer Wohnung mit Loggia und perfekter
Verkehrsanbindung nahe Millennium City**



Objektnummer: 6736

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	119,33 €
Heizkosten:	65,98 €
USt.:	23,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erwin Sedlacek

FH-Real GmbH













Objektbeschreibung

Die sehr ruhige Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche und einer ca. 5m² großen Loggia liegt im 3. Liftstock. Der Grundriss ist gut geplant, vom zentralen Vorraum mit Garderobe und Schrankraum gelangen Sie in alle Zimmer. Das Wohnzimmer bietet ca. 21m² und den Zugang zur schönen Loggia. Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein ca. 31m² großes Zimmer, dass man wieder, wie damals ursprünglich geplant, gut teilen kann. Alles ist möglich, 2 weitere Schlafzimmer, homeoffice etc. Die Küche ist gut ausgestattet, das Schlafzimmer ausreichend dimensioniert, das Badezimmer mit bietet eine Busche und eine vom Badezimmer räumlich getrennte Toilette.

Alle Böden sind mit Laminat und teilweise mit Fliesen, die OPTIMA-Kunststofffenster sind mit 2-fach Isolierverglasung und mit innenliegenden Jalousien ausgestattet. Beheizt und warmwasserversorgt wird bequem mit einer Gasheizung für die ganze Anlage mit Ablesung und Verrechnung pro Top. **Ein großer Vorteil der Wohnung sind die derzeitigen monatlichen Kosten inkl. Warmwasser und Heizung von nur ca. € 299,00**, wobei jedoch ab 2025 eine Erhöhung seitens Hausverwaltung aufgrund offener Rechnungen aus der Vergangenheit angekündigt wurde. Ein bestehendes Darlehen der Wohnungseigentümerschaft für die Sanierung (u.a. Steigstrangsanierung) muss noch zurückbezahlt werden. Auf die hier angebotene Wohnung lastet noch der Teilbetrag von ca. € 13.000,- und wird monatlich zusätzlich zu den Betriebskosten mit ca. € 65,-/Monat vorgeschrieben und ist somit zu den Betriebskosten noch hinzuzurechnen. Es besteht allerdings die Möglichkeit, das Darlehen auch vorzeitig zu tilgen. Zusätzlichen Abstellraum bietet ein Kellerabteil und ein Fahrradraum für alle Eigentümer. Im Innenhof können je nach Verfügbarkeit Parkplätze angemietet werden.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: **office@fh-real.at**. Weiterführend steht Ihnen gerne **Herr Erwin Sedlacek +43 664 3483399** zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap