

## Genialer Grundriss - 3 Zimmerwohnung mit großer Loggia nahe Kalksburg!



Loggia

**Objektnummer: 6653/631**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,87 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	70,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,20
<b>Kaufpreis:</b>	199.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,91 €
<b>USt.:</b>	17,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.182,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

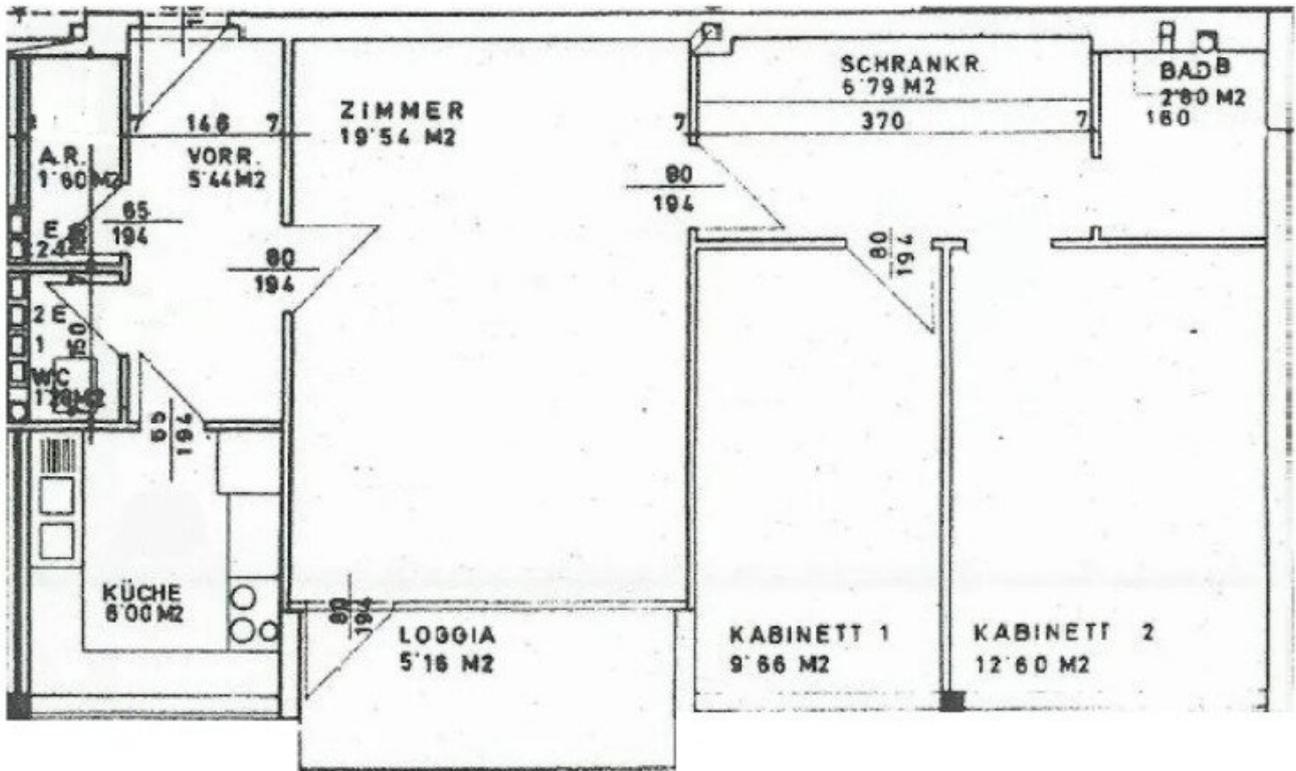
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **sanierungsbedürftige knapp 71m<sup>2</sup> große (inkl. Loggia) 3 Zimmerwohnung** nahe Kalksburg. Sie liegt im **Hochparterre** eines gepflegten, rund **1967 erbauten Hauses**. Das Highlight der Wohnung ist die rund **5,16 m<sup>2</sup> große, westlich ausgerichtete Loggia**, die über das **geräumige Wohnzimmer** zu betreten ist. Über einen **großzügigen Wohnungsflur**, der auch als Schrankraum nutzbar ist, sind sowohl **das Badezimmer mit Badewanne** als auch die **2 weiteren Schlafzimmer** zu betreten. Die **separate Küche**, der **praktische Abstellraum** sowie die **separate Toilette** komplettieren das Immobilienangebot.

**Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.**

### **Aufteilung:**

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- Küche
- Abstellraum
- separate Toilette
- Loggia

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 <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap