

**FREIER MIETZINS - SMARTE 1-ZIMMER MIT KOCHNISCHE  
+ LOGGIA**



**Objektnummer: 1693/161**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	44,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,44 €
<b>USt.:</b>	13,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien















7112

6.00

1217

LOGGIA 7.95 m<sup>2</sup>  
ESTR.

WOHN-SCHLAFRAUM  
MARLEY  
24.42 m<sup>2</sup>

44.53 m<sup>2</sup>

2 5 8

BAD WC. 65  
TERR. 2  
3.30 m<sup>2</sup>

VORRAUM  
MARLEY  
5.38 m<sup>2</sup>

KOCHN.  
MARL.  
3.48 m<sup>2</sup>

AR φ 100

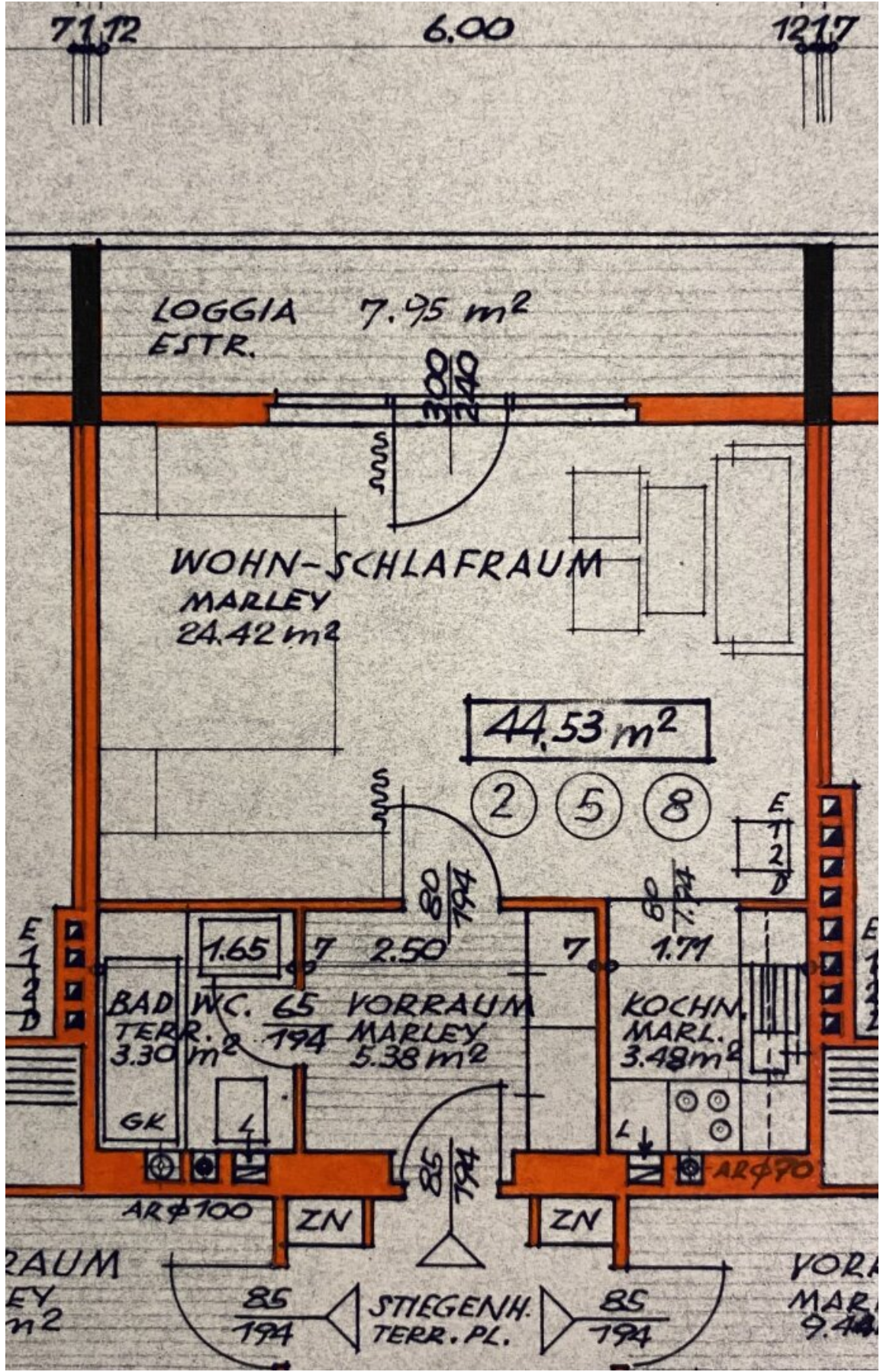
ZN

ZN

STIEGENH.  
TERR. PL.

RAUM  
EY  
m<sup>2</sup>

VORA  
MAR  
9.4



## Objektbeschreibung

Diese **schöne 1-Zimmer Neubau-Wohnung** befindet sich in einer gepflegten Neubau-Wohnhausanlage aus dem Jahr 1961. **In den letzten Jahren** wurde im Zuge einer **umfassenden Sanierung** sowohl die **Fassade, der Keller, das Dach neu gedämmt als auch neue Fenster samt Sonnenschutz eingebaut**. Diese **Sanierungsmaßnahmen wurden 2022 fertiggestellt**.

Die Wohnung selbst wurde **2024 generalsaniert** und besticht durch die **smarte Raumaufteilung** mit **separater Kochnische** und **großzügiger Loggia** mit **Blick in den grünen Innenhof**. Fußläufig erreichen Sie in wenigen Minuten das Schloss Neugebäude sowie den Zentralfriedhof.

Bei Vermietung kann der **freie Mietzins** vereinbart werden.

**Die 1-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 45m<sup>2</sup> inkl. ca. 8m<sup>2</sup> Loggia und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- modernes Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und WM-Anschluss
- 1x großes Zimmer mit separater Kochnische
- Loggia (ca. 8m<sup>2</sup>)

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

- neues Laminat
- sanierte Wohnungstüre



- Vorbereitung aller Anschlüsse für eine moderne Küche
- neues Bad mit modernen Fliesen
- neue Armaturen, Waschbecken, Dusche und WC
- moderne mehrfach-verglaste Fenster
- Außenrollos
- Gegensprechanlage

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

**Kosten:**

- **KP: EUR 190.000,-**
- monatliche Betriebskosten: **EUR 144,58 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 68,81**
- **Gesamt: EUR 213,39**
- 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).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

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 <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**



Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap