

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garagenplatz



**Objektnummer: 5290**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Nutzfläche:</b>	107,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,88 €
<b>Heizkosten:</b>	75,09 €
<b>USt.:</b>	32,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Klumair**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

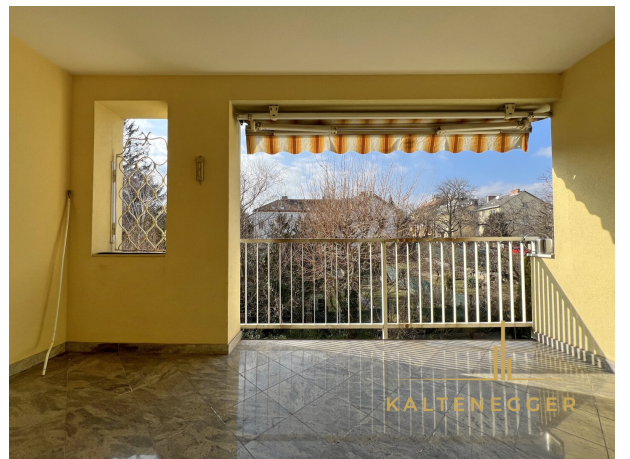




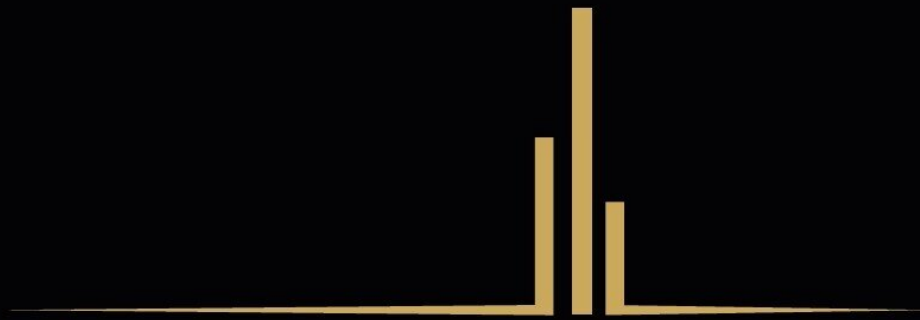












KALTENEGER



## Objektbeschreibung

Am **Fuße des Wilhelminenberges** gelangt diese großzügige Wohnung mit einer **Wohnfläche von rund 107,26 m<sup>2</sup>** sowie einer zusätzlichen **8,88 m<sup>2</sup> großen Loggia** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem über einen **8-Personen-Lift** erreichbar.

### RAUMAUFTeilUNG

- Großzügiger Vorraum
- Begehbare Garderobe mit Einbauschränken
- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia
- Küche mit Verbindung zum Wohnraum und Vorzimmer
- Zwei getrennt begehbare Schlafräume
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

### PARKEN UND ABSTELLRÄUME

- **Garagenplatz:** Für Ihr Auto steht ein eigener Garagenplatz im Eigentum zur Verfügung
- **Kellerabteil:** Das dazugehörige Kellerabteil Nr. 15 bietet Stauraum für persönliche Gegenstände, saisonale Utensilien

- **Fahrradabstellraum:** Ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradabstellraum steht zur Verfügung und bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrräder.

## **INFRASTRUKTUR**

Die Lage der Wohnung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Umgebung. Zusätzlich profitieren Sie von vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

## **ENERGIEAUSWEIS**

Der Verkäufer wurde von uns über die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) schriftlich informiert. Der erforderliche Energieausweis wurde sachgemäß vorgelegt.

Energieeffizienzkennzahl: C

HWB-ref: 62,80 kWh/m<sup>2</sup>a