

**MODERNE LICHTDURCHFLUTETE 3-ZIMMER
DG-WOHNUNG NAHE U3**



Objektnummer: 1693/185
Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	162,46 €
USt.:	25,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a

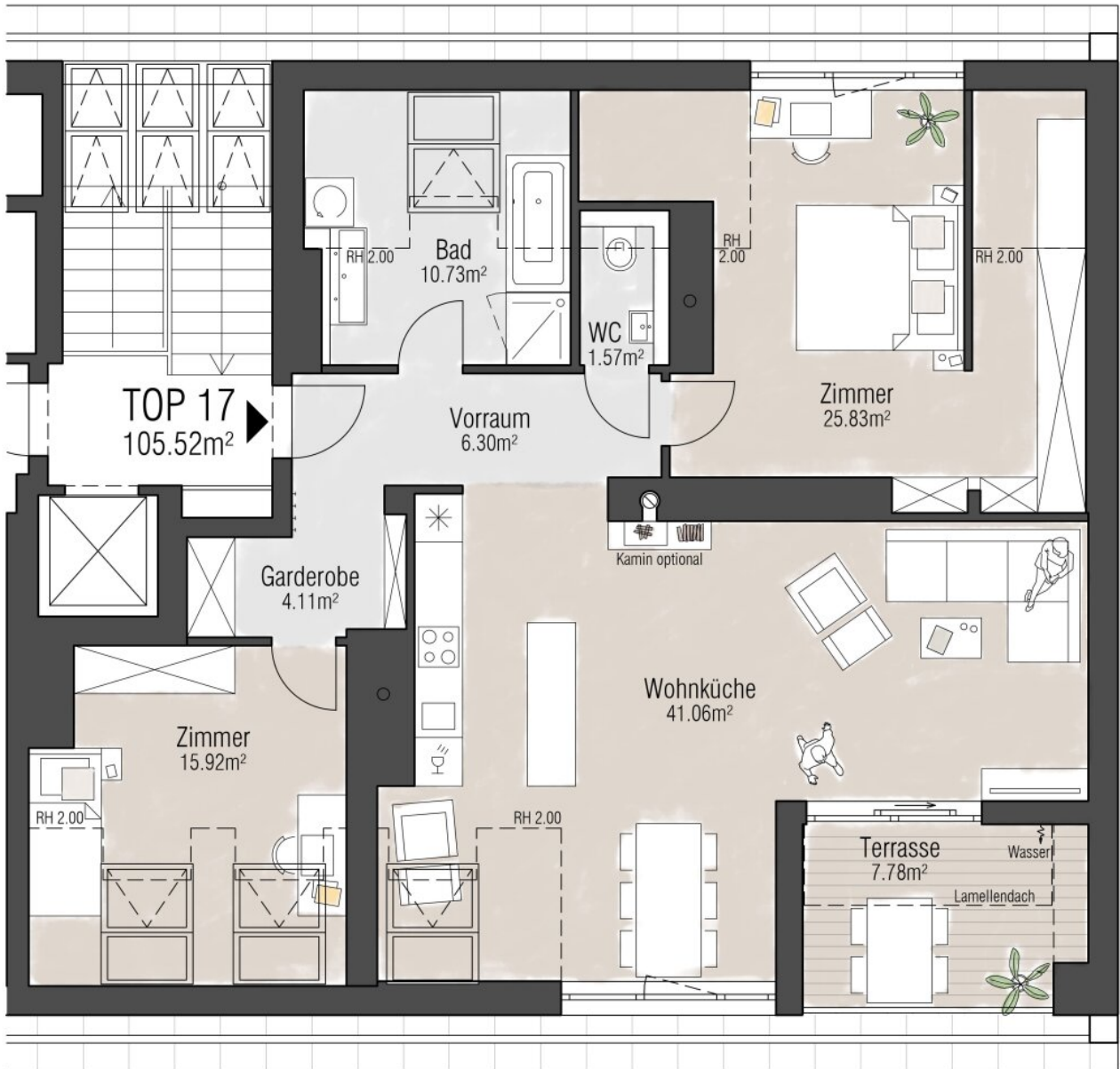




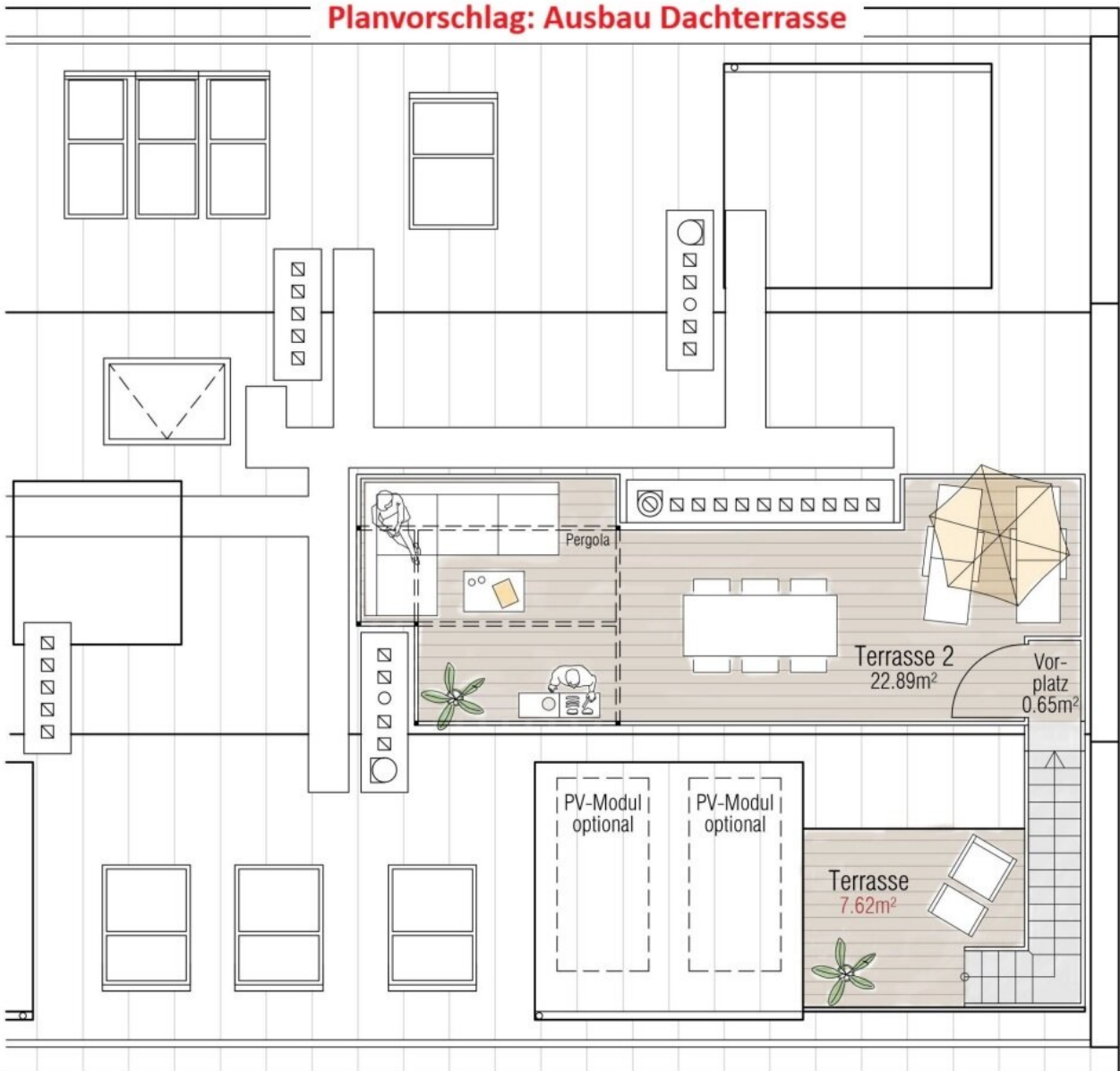




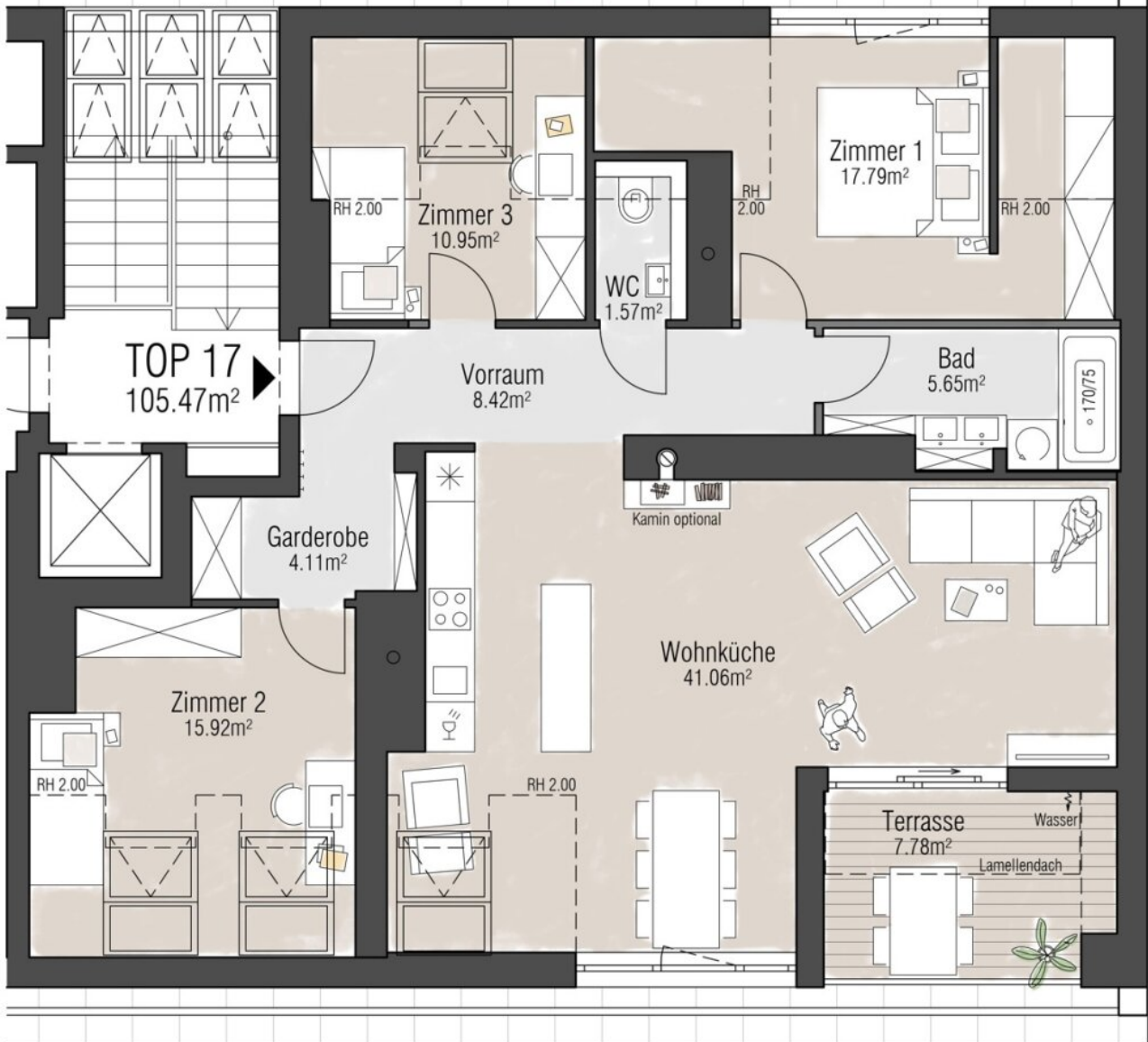




Planvorschlag: Ausbau Dachterrasse



Planvorschlag: Umbau in 4 Zimmer



Objektbeschreibung

NIEDRIGER ENERGIEVERBRAUCH + JEDE MENGE LICHT

Diese **wunderschöne** und **hochwertig ausgestattete DG-Wohnung** liegt im **4. Liftstock** eines Neubaus aus 1970 bei dem das **Dachgeschoß 2015 komplett neu ausgebaut wurde.**

Die Wohnung besticht durch die **lichtdurchfluteten Räume**, den **niedrigen Energieverbrauch**, die **hochwertige Ausstattung**, die **perfekte Raumaufteilung** sowie die **hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung samt Nahversorgung**. So erreichen Sie in nur wenigen **Gehminuten** die **Ubahn-Linie U3 Johnstraße**, die **Straßenbahn-Linien 9 und 49** sowie die **Autobus-Linie 10A und 12A**

Die 3 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 106m² + ca. 8m² Terrassenfläche und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- 1x Schlafzimmer mit großer Schranknische
- 1x Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Terrasse (ca. 8m²)
- hochwertiges Bad mit Wanne, Dusche, 2x Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC mit Waschbecken

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- Eichenparkett

- moderne Küche inkl. Geräten
- Außenbeschattung (Rollos, Plissees, Markisetten)
- Innenjalousien
- integrierte Fußbodenheizung
- moderne mehrfachverglaste Fenster
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Handtuchheizkörper
- Klimaanlage
- einbruchshemmende Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten:

- Umbauvorschlag **4 Zimmer Wohnung möglich** (siehe Planvorschlag bei Plänen)
- Ein **Kamin-Anschluss im Wohnzimmer** wäre möglich.
- **Ausbau einer baugenehmigten Dachterrasse mit ca. 23m²** wäre möglich

(Baugenehmigung vorhanden)

- **Parkplatz im Innenhof** um **ca. 27€** zu mieten
- Das Haus wird mittels **Fernwärme** geheizt.
- Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

Kosten:

- **KP: EUR 695.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 215,13**
- Verwaltungskosten inkl. Ust.: **EUR 60,53**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 55,90**
- **GESAMT: EUR 331,56**
- 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.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap