Ruhige und zentral gelegene Neubauwohnung, 3 Zimmer mit U4 Anbindung, Nähe SCHÖNBRUNN!

Objektnummer: 5388

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,71 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,99 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	118,56 €
USt.:	13,56 €

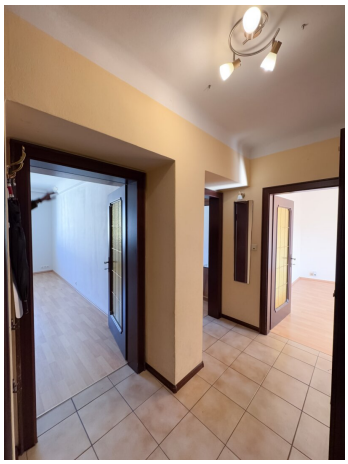
Provisionsangabe:

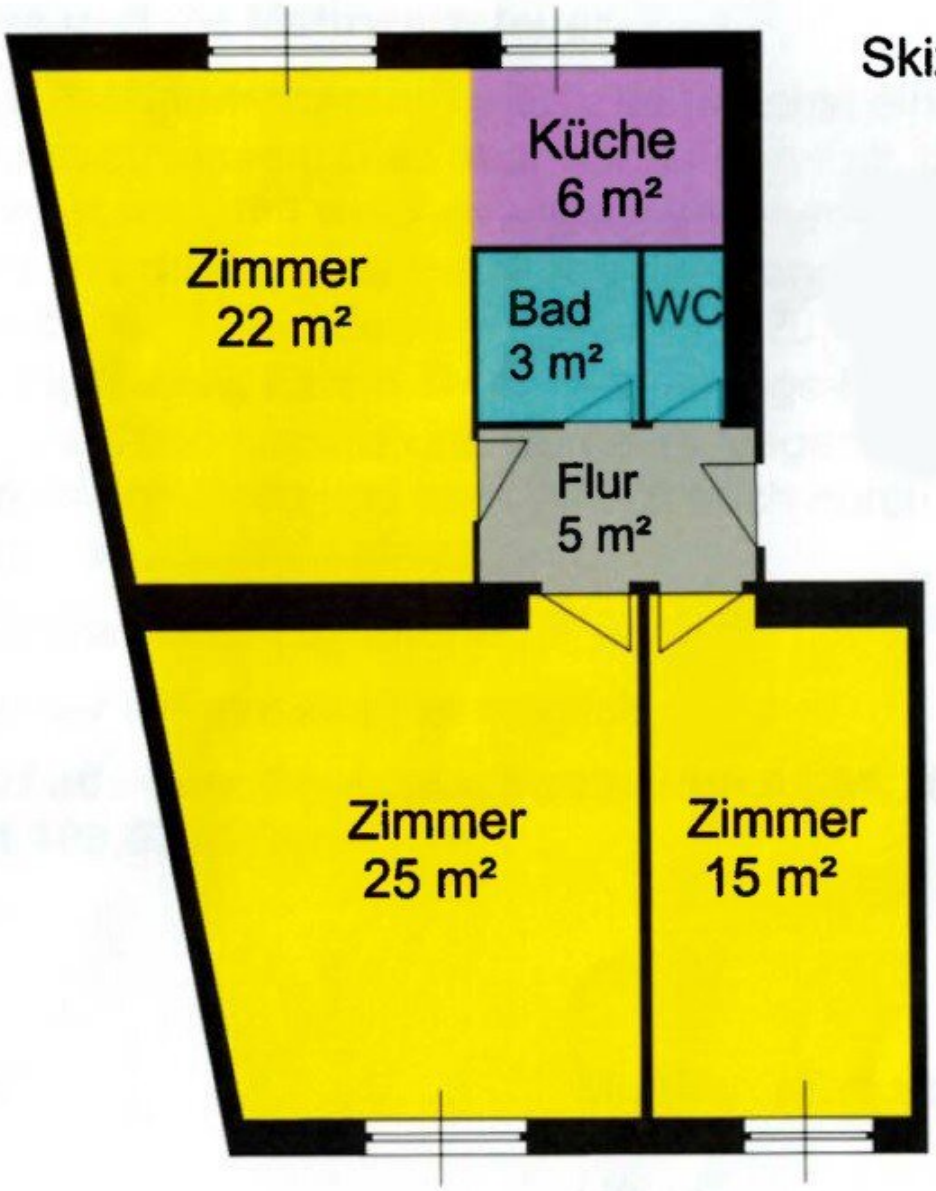
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Peter Bigus

Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6
Wien 1030




Skizze
Küche
6 m²
Zimmer
22 m²
Bad
3 m²
WC
Flur
5 m²
Zimmer
25 m²
Zimmer
15 m²

Objektbeschreibung

Neubauwohnung, 76,71 m2 große, 3 Zimmer mit separater Küche in zentraler Lage! Mit U-Bahn-Anbindung! U4 Meidlinger Hauptstraße / U4 Schönbrunn

+ sofort beziehbar!

+ 5. Liftstock

+ Gebäude wärmegedämmt

+ 3-Fach verglaste Fenster

+ Heizung: Infrarotheizung

+ alle Zimmer separat begehbar

+ in Zentraler Lage, 400 Meter zur U4 Meidlinger Hauptstraße, 300 Meter zum Schloss Schönbrunn

Verkauft wird eine Eigentumswohnung, die sich im **5. Liftstock** eines im Jahre **1961** erbauten Neubauwohnhauses im 12. Wiener Bezirk in zentraler Lage, in unmittelbarer Näher zum Schloss Schönbrunn befindet! Hier wohnen Sie zentral und dennoch in einem ruhigen, lebenswerten Umfeld. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von **76,71 m2** und alle Wohnräume sind separat begehbar! Das Gebäude wurde vor einigen Jahren umfangreich saniert, die Fassade wurde wärmegedämmt und die Fenster wurden auf 3-Fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster erneuert. Eine neuwertige EWE Einbauküche verbleibt in der Wohnung.

Die Raumaufteilung der Wohnung sieht wie folgt aus:

- ein 5,10 m2 großes Vorzimmer von dem aus alle Zimmer separat begehbar sind

- ein 22 m2 großes, ruhiges, hofseitiges Wohnzimmer

- eine neuwertige möblierte separate, 6 m2 hofseitige Küche

- ein 25 m2 großes Schlafzimmer

- ein weiteres 15 m2 großes Schlaf- oder Arbeitszimmer

- ein Badezimmer mit Dusche und Bidet

- ein separates WC

Die Eigentumswohnung wird mittels neuwertiger Infrarotpeneele beheizt, welche per Wlan von unterwegs gesteuert werden können. Ein Gasanschluss ist in der Wohnung vorhanden. Ein trockenes zirka 6 m2 großes Kellerabteil steht zur Wohnung gehörig zur Verfügung. Die Hausverwaltung wirtschaftet sehr gut was durch die günstigen Betriebskosten und die hohen verfügbaren Rücklagen (Stand 31.12.2024: 268.000 Euro) der Liegenschaft bemerkbar ist.

Öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung: U4, 7A, 9A, 10A, 57A, 63A

Die Verkehrsanbindung ist ideal für alle, die mobil sein müssen. Mit der U-Bahn Station U4 Meidlinger Hauptstraße in 400 Meter erreichbar und diversen Autobussen in unmittelbarer Nähe sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder an anderen beliebten Orten in Wien. Der Knotenplunkt Altmannsdorfer Ast und die Südosttangente ist in 7 Autominuten erreichbar. Die Infrastruktur ist hervorragend! Geschäfte uns Supermärkte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Schloss Schönbrunn in 300 Meter erreichbar ist mit über 4,3 Millionen Besuchern (2023) die Beliebteste Sehenswürdigkeit Österreichs!

Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis: 325.000,- Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (83,49 Euro) und Ust: 247,97 Euro

SEIT 1. APRIL 2024:

Förderung von der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- (1,1%) und die Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) in Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes.

Nähere Informationen und Besichtigungstermine:

Gerne stehe ich **Peter Bigus** unter 0699 / 12 47 15 92 oder per Email **bigus@immobilienquartier.at** und mein Kollege **Ömer Uyar** unter 0699/171 05 918 oder per Email **uyar@immobilienquartier.at** für weitere Fragen und für Anfragen zu unverbindlichen Besichtigungsterminen zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

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 <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap