HOCHWERTIGES GALERIE-LOFT MIT 3 ZIMMERN + GROSSER TERRASSE + 2 GARAGEN

Objektnummer: 1693/74

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

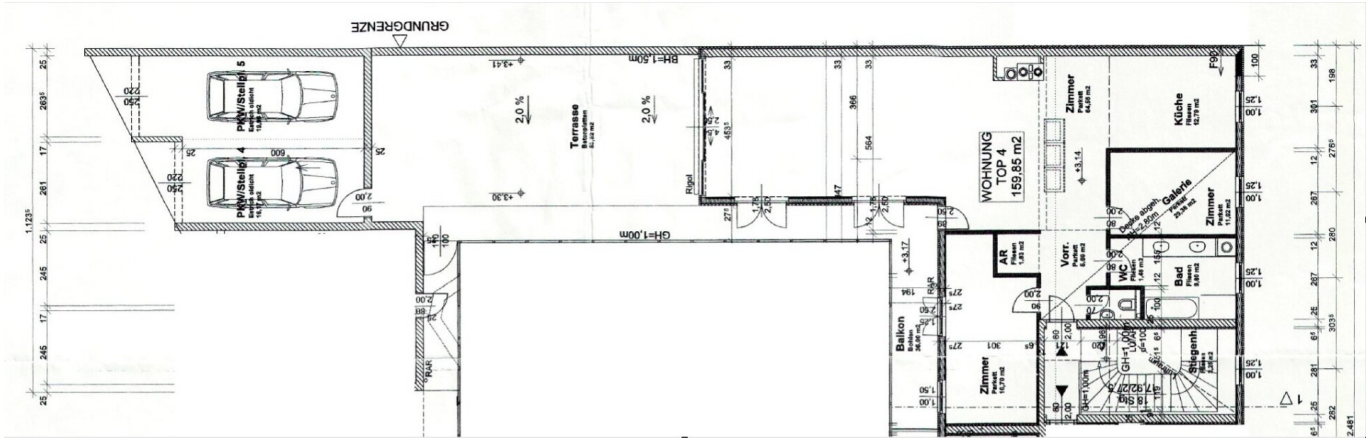
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,85 m²
Nutzfläche:	285,49 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 61,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	211,18 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	39,01 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Clemens Gamlich


GRUNDGRENZE
PKW/Stellpl. 5
PKW/Stellpl. 4
Terrasse
2,0 %
2,0 %
BH=1,50m
GH=1,00m
Rigol
WOHNUNG
TOP 4
159,85 m2
Zimmer
Küche
Galerie
Zimmer
AR
Vorr.
WC
Bad
Balkon
Zimmer
Stiegenh.
F90

Objektbeschreibung

Diese **schöne 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Stock** einer **modernen Wohnhausanlage mit wenigen Wohneinheiten**. Das Objekt besticht durch den **modernen Loft-Charakter,** die **großzügige Raumaufteilung, die hohen Decken** sowie die **große Terrasse** mit **anschließender Doppelgarage (2 Stellplätze).**

Die **Innenstadt von Wien** erreichen Sie mit der **Badner Bahn** in **nur 45 Minuten.**

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 160m² + ca. 36m² Balkon + ca. 54m² Terrasse und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Badezimmer mit Fenster inkl, 2 Waschbecken, Wanne, Dusche und WM-Anschluss
- Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer
- großes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Ausgang zum Balkon (ca. 36m²)
- ein großes Wohn-/Esszimmer mit moderner offener Wohnküche
- große Terrasse (ca. 54m²)
- Galerie mit Lounge- und Arbeitsbereich
- Garage mit 2 Stellplätzen

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Parkettboden
- große moderne Küche inkl. Geräten
- moderne mehrfachverglaste Fenster und Balkontüren
- elektrische Außenjalousien an Fenstern und Türen
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Gegensprechanlage

Es besteht die Möglichkeit einen Kamin im Wohnzimmer anzuschließen.

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

Kosten:

- **KP: EUR 539.000,-**
- **monatliche Betriebskosten inkl. Heizkosten, Warmwasser und USt.: EUR 400,-**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gestzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap