FAMILIENHIT - MODERNE 4 ZIMMER + POOL + FITNESS + SAUNA BEI WIENERBERG CITY

Objektnummer: 1693/141

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,51 m²
Nutzfläche:	129,51 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	660.000,00 €
Betriebskosten:	262,90 €
USt.:	26,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Clemens Gamlich

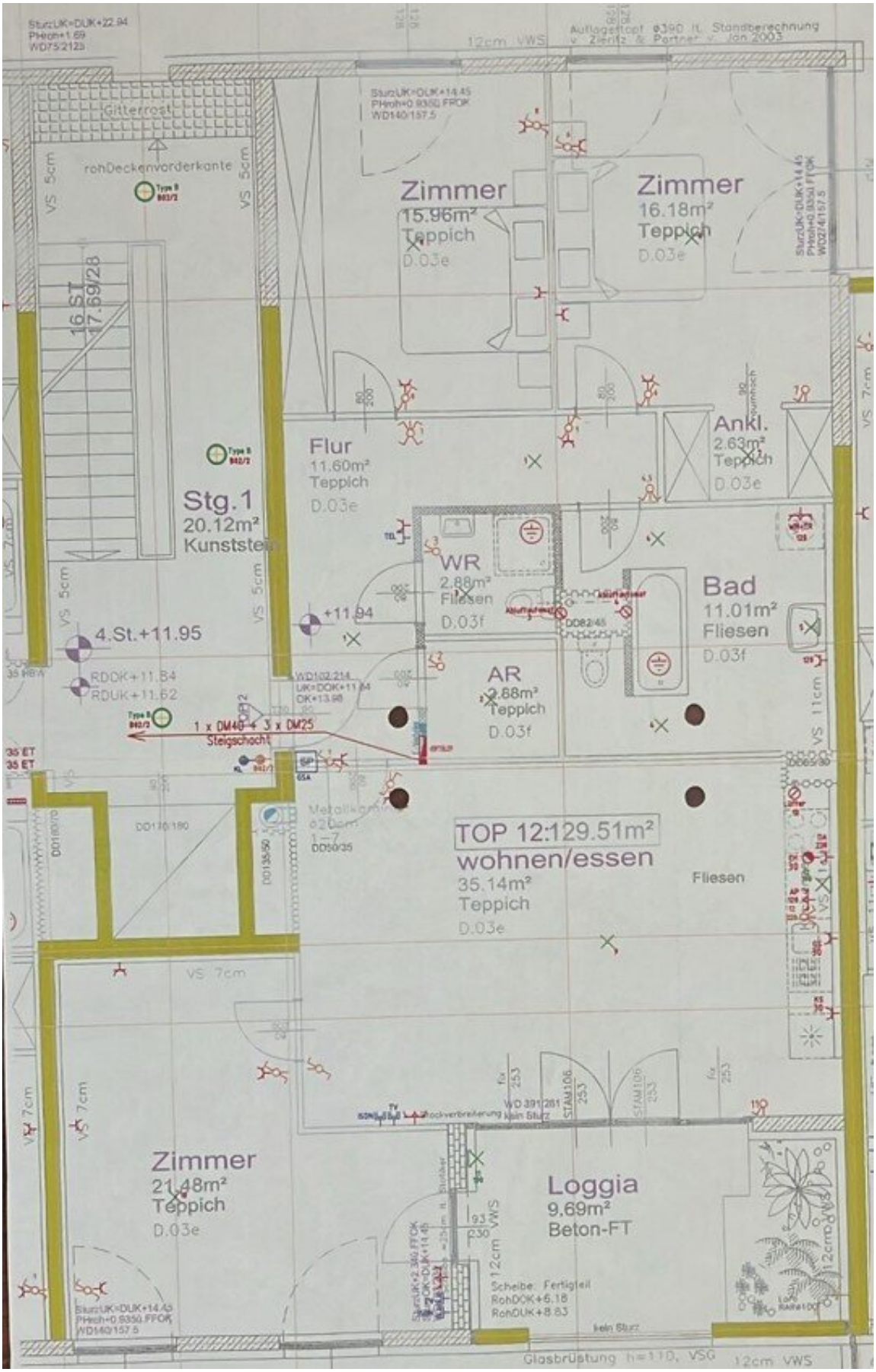
ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

T +43 664 543 61 53

AI-generated content

AI-generated content

T60


Gitterrost
roh Deckenvorderkante
Zimmer
15.96m²
Teppich
D.03e
Zimmer
16.18m²
Teppich
D.03e
16 ST
17.69/28
Flur
11.60m²
Teppich
D.03e
Ankl.
2.63m²
Teppich
D.03e
Stg.1
20.12m²
Kunststein
WR
2.88m²
Fliesen
D.03f
Bad
11.01m²
Fliesen
D.03f
+11.94
4.St.+11.95
RDOK+11.84
RDUK+11.62
AR
2.68m²
Teppich
D.03f
1 x DM40 + 3 x DM25
Steigschacht
TOP 12:129.51m²
wohnen/essen
35.14m²
Teppich
D.03e
Fliesen
Zimmer
21.48m²
Teppich
D.03e
Loggia
9.69m²
Beton-FT
Glasbrüstung h=110, VSG
12cm VWS

Objektbeschreibung

FAMILIENFREUNDLICHE 4 ZIMMER MIT WELLNESSBEREICH + TOP INFRASTRUKTUR

Diese schöne familienfreundliche **Wohnung** liegt im **4. Liftstock** einer **modernen Wohnhausanlage** aus dem **Jahr 2004.**

Die Wohnung besticht durch die **perfekte Raumaufteilung, die ausgezeichnete Infrastruktur (Wienerberg City)** sowie durch den **hauseigenen Wellnessbereich mit Pool, Sauna, Dampfbad und Fitness.** Nur **wenige Schritte** entfernt liegt die Wienerberg City mit **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant, Kino, Fitness-Center uvm**. In unmittelbarer Reichweite fahren die **Autobus-Linien 7A, 7B, 15A und 63A und 65A**. Zukünftig befindet sich hier auch die **U2-Endstation Wienerberg.**

Die 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 130m² inkl. Loggia (ca. 10m²) und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- kleines Bad mit WC, Waschbecken (Dusche möglich)
- Abstellraum
- 1x großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Loggia mit Verglasung (ca. 10m²)
- 1x großes Schlafzimmer
- 1x Zimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- 1x Zimmer

- großes Bad mit Wanne, 2x Waschbecken und WM-Anschluss (zusätzliches WC möglich)

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- moderne offene Küche inkl. Geräten
- moderne mehrfachverglaste Fenster
- außenliegende Beschattungen
- moderne Fliesen in Bad und WC
- einbruchshemmende Sicherheitstür
- Gegensprechanlage

Highlights:

- Rooftop-Pool
- Fitnessraum mit Blick über Wien
- Sauna
- Dampfbad

- Erholungsraum
- Gemeinschaftsterrasse
- Paketstation
- großer Gemeinschaftsraum
- Fahrradraum

Das Haus wird mittels **Fernwärme** geheizt.

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

Kosten:

- **KP: EUR 660.000,-**
- BK Wellness inkl. USt.: **EUR 80,80**
- Rücklage A Allgemein: **EUR 18,22**
- Rücklage B Wohnturm/Außenbereiche: **EUR 97,07**
- Rücklage D Wellness: **EUR 29,38**
- BK Wohnturm B inkl. USt.: **EUR 48,05**

- Allgemeine BK A inkl. USt.: **EUR 160,34**

- **GESAMT: EUR 433,86**

- **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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap