

**ERSTBEZUG nach Sanierung 4-Zimmer Familienwohnung
(87m²) mit Küche und Loggia - 1100 Wien**



Objektnummer: 6460/109

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,82 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 49,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	445.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

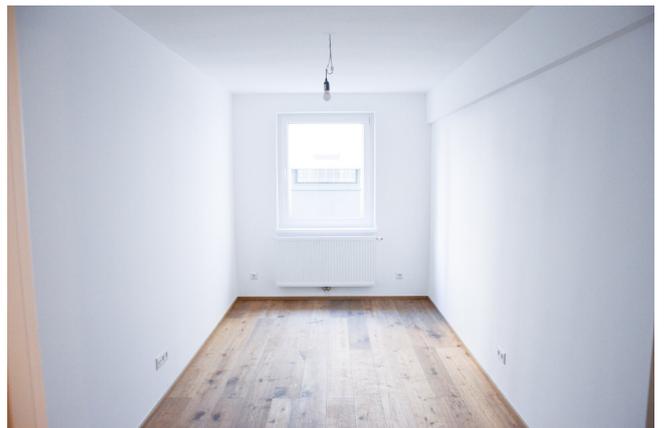


Cathrin Markiewicz

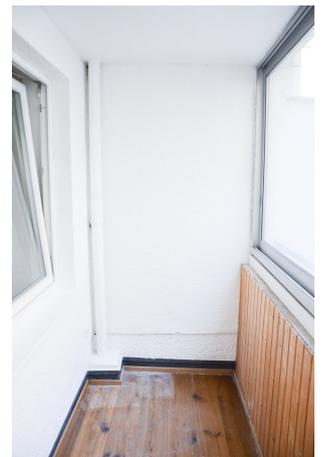
Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - Zum Verkauf gelangt eine **4 Zimmerwohnung mit großartiger Raumaufteilung** am Suchenwirtplatz in **verkehrsberuhigter Zone** und gegenüber eines kleinen, **wunderbar grünen Park** mit Spielplatz und Erholungszonen. Diese Wohnung ist die **perfekte Familienwohnung mit 3 Schlafräumen und einer lichtdurchfluteten Wohnküche**, welche mit einer neuen Küchenzeile der Firma DAN inklusive Geräten ausgestattet ist.

Eine weitere Besonderheit ist die knapp 5m² große **Loggia**, welche zum abendlichen Erholen einlädt und als Rückzugsort dienen kann.

Auch wäre diese Wohnung auf Grund der getrennt begehbaren Räume ausgezeichnet für eine

WG-Nutzung geeignet.

SANIERUNG 2022

- elektrische Leitungen
- Sanitäranlagen
- Heizung
- Zwischenwände (Raumaufteilung)
- Badezimmer
- Küche

AUSSTATTUNG

- Parkettboden
- DAN Küche mit Geräten (Kühlschrank, Herd, Geschirrspüler)
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschbecken, Toilette, WM-Anschluss

RAUMAUFTeilUNG

- Vorraum 10,08 m²
- WC 1,14 m²
- Abstellraum 2,53m²
- Badezimmer mit WC 5,05 m²
- Zimmer 12,91 m²
- Zimmer 14,13 m²
- Zimmer 8,77 m²
- Wohnküche 27,51 m²
- Loggia 4,70 m²

LAGE und VERKEHRSANBINDUNG

Die nächste U1-Bahn Station «Reumannplatz» ist 8 Gehminuten entfernt, U1 Station «Troststraße» ist in 10 Minuten erreichbar.

Buslinie 7 A erreicht man in 2 Gehminuten. Mit den Straßenbahnlinien 0 und 67 erreicht man in 10 Minuten den Wiener Hauptbahnhof.

Supermarkt (BILLA), Arzt und mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die nächste Apotheke sowie weitere Supermärkte (Merkur, Eurospar), Fitnesscenter, öffentliche Bücherei und Cafes befinden sich in kurzer Gehweite auf der Laxenburgerstrasse.

Am 10 Gehminuten entfernten Reumannplatz befindet sich ein Hallenbad (Angelibad) sowie weitere Geschäfte in der Einkaufsstraße Favoritenstraße.

In 10 Minuten erreicht man mit dem Fahrrad das Erholungsgebiet Laaberg sowie ein Freibad (Laabergbad) und die Fachhochschule FH Campus Wien.

Am fußläufig erreichbaren Viktor-Adler Markt findet jeden Samstag ein gut sortierter Bauernmarkt statt.

Mit dem Auto ist man in 6 Minuten auf der Autobahnanschlussstelle Verteilerkreis Favoriten A23.

Öffentliche Parkplätze sind der Umgebung genügend vorhanden (Parkpickerl-Zone).

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 445.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

Beziehbar: sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz

unter 0676 629 40 50 oder cm@carma-partner.at gerne jederzeit zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap