

**Gute Lage, Ideale Aufteilung - 4 Zimmer Familienwohnung  
mit 2 Loggien!**



Loggia

**Objektnummer: 6653/683**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 101,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,47 €
<b>USt.:</b>	25,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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







 CONFIDO



 CONFIDO



 CONFIDO



CONFIDO



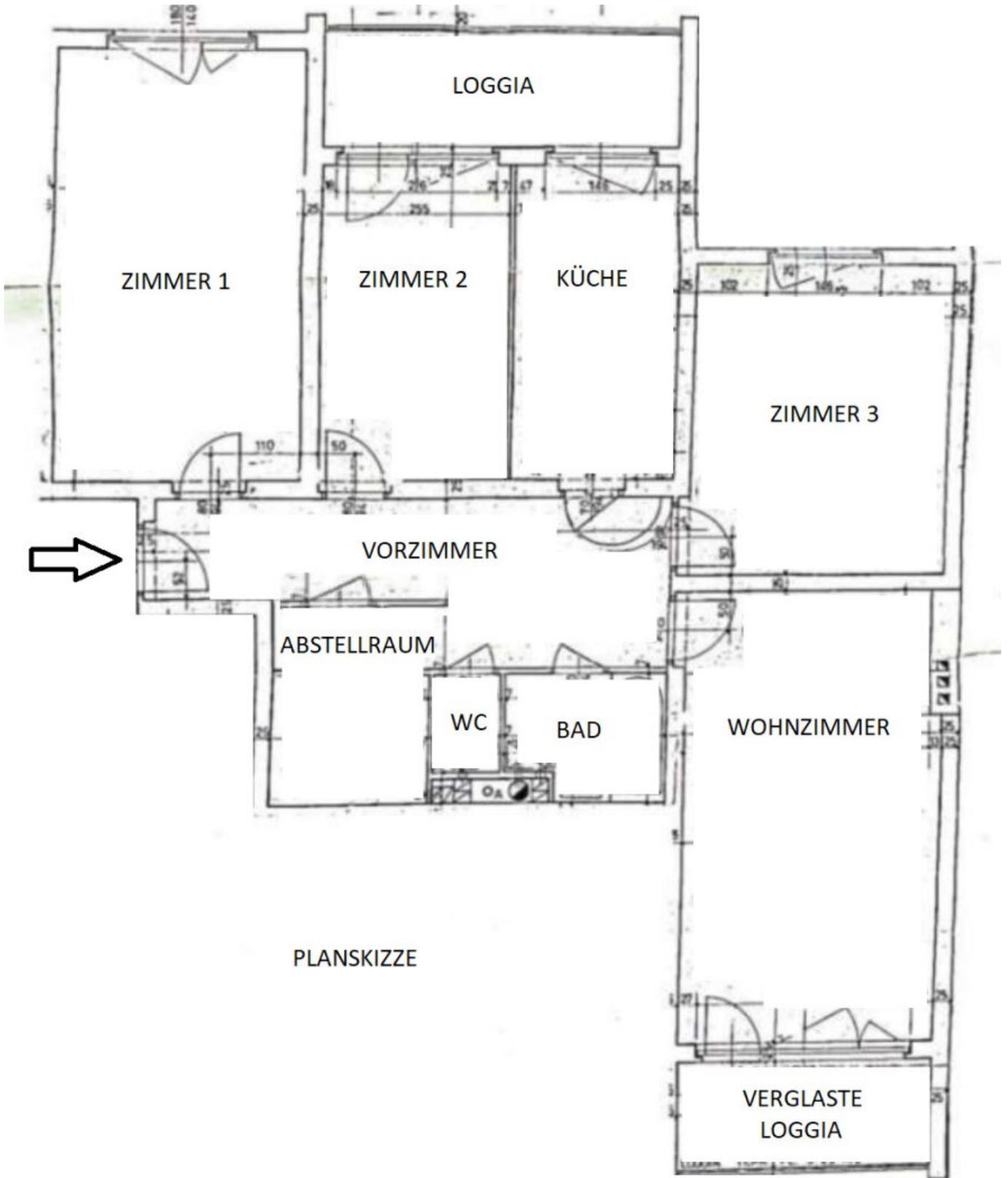
CONFIDO



CONFIDO







PLANSKIZZE

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese knapp **97m<sup>2</sup> große 4 Zimmerwohnung mit 2 Loggien (Gesamtnutzfläche rund 109m<sup>2</sup>)** in ansprechender Lage des 14. Bezirks. Sie liegt im **2 Liftstock eines im Jahr 1978** erbauten Hauses. Die Wohnung befindet sich in einem **gebrauchten Zustand** und bietet ob der tollen Aufteilung **viele Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten**. Über den **geräumigen Vorraum** sind idealer Weise **alle Räumlichkeiten separat zu betreten**. Das Herzstück der Wohnung bildet das rund **21m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit angrenzender, verglasten knapp 5,25m<sup>2</sup> großen Loggia**. Die **3 weitem Zimmer (zwischen 11m<sup>2</sup> - 16m<sup>2</sup>)** und die **Küche sind alle hofseitig ausgerichtet**. Die **offene ca. 7,2m<sup>2</sup> große Loggia** ist ebenfalls **hofseitig, östlich ausgerichtet** und über das zentrale Zimmer zu betreten. In der **ausgestatteten, separaten Küche** befindet sich auch ein kleiner Essbereich. **Das Badezimmer** wurde mit einem **Waschtisch und einer Dusche** versehen. Die **separate Toilette** sowie der **geräumige Abstellraum** komplettieren das Immobilienangebot.

**Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.**

### Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit angrenzender, verglaster Loggia
- 3 Zimmer
- separate Küche
- offene Loggia
- geräumiger Abstellraum
- separate Toilette

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap