# Ihr neuer Wohn(t)raum inkl. Garten in Ruhelage für 440.000,-- €



Objektnummer: 5387/7071

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:

Alter:NeubauWohnfläche:61,83 m²Nutzfläche:205,53 m²Gesamtfläche:205,53 m²Zimmer au.3

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Terrassen:
 2

 Stellplätze:
 1

**Garten:** <u>12</u>7,40 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 24,90 kWh / m² \* a

Wohnung

Österreich 1110 Wien

2023

Gepflegt

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

A+ 0,59

440.000,00 €

150.00 €

 Betriebskosten:
 150,00 €

 Heizkosten:
 57,94 €

 USt.:
 26,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

















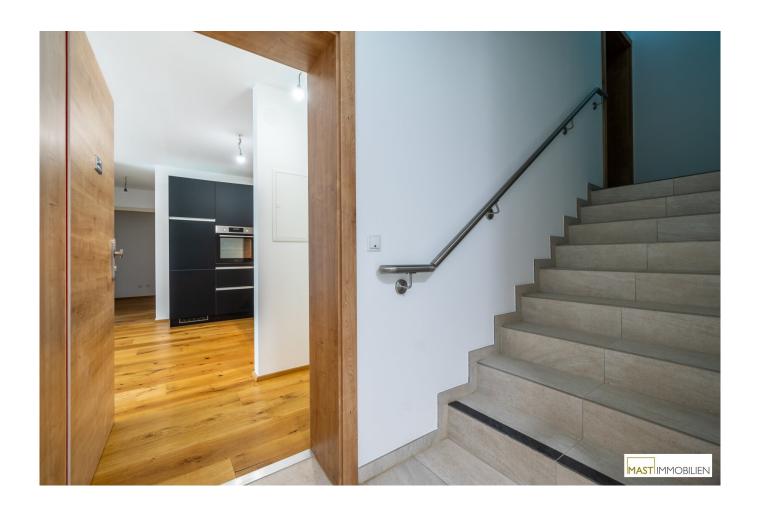




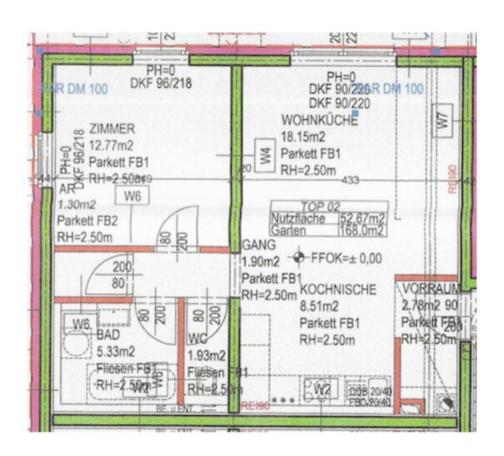














# **Objektbeschreibung**

## Sie sind auf der Suche nach einer exklusiven Wohnung

Hier finden Sie Ihren Wohn(T)raum in optimaler Lage direkt im beliebten 11. Wiener Gemeindebezirk

# Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

- Hochwertiger Parkett "Langdiele"
- KUNEX Innentüren
- Exklusive Einbauküche inkl. Geräte
- Fußbodenheizung
- 3 fach verglaste Fenster "INTERNORM"
- Raffstores elektrisch
- Personenlift (bis in die Garage)
- Garage
- Videogegensprechanlage

#### Infrastruktur:

Als nächstes öffentliches Verkehrsmittel steht Ihnen die **Autobuslinie** "**72A**" zur Verfügung, dieser befördert sie binnen weniger Minuten direkt ins Gasometer oder zur Schnellbahn Simmering.

Nahversorger wie z.B. Billa oder Billa Plus befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

## Raumaufteilung: (Top 2)

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügigen Wohn- & Speisebereich, veredelt mit hochwertigen Küche inkl. Geräte. Der Zugang in den Garten erfolgt durch das Wohnzimmer und auch durch das Schlafzimmer. Das WC mit Waschbecken ist natürlich vom Badezimmer getrennt begehbar. Das Bad wurde mit einer Dusche & Waschbecken ausgestattet. Ein Kellerabteil ist im Mietpreis inkludiert. Ein Stellplatz in der Garage kann optional angemietet werden.

- Vorraum / Eingangsbereich
- Wohnküche inkl. Geräte
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- sep. WC mit Waschbecken
- Eigengarten ca. 150 m²

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at** 

#### Ihr Immobilienberater

## Herr Manuel Daniloglu

#### **MAST Immo GmbH**

### Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- KV & Abwicklung des Notars: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <500m Klinik <2.000m Krankenhaus <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <3.000m Höhere Schule <3.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap