

**Helle Dachgeschoss- Wohnung mit Garagenplatz und
großer Terrasse* Nähe der zukünftigen U2- Station**



Objektnummer: 1155/2653

Eine Immobilie von myImmo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	167,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	30,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	1.295.000,00 €
Betriebskosten:	656,03 €
Sonstige Kosten:	90,50 €

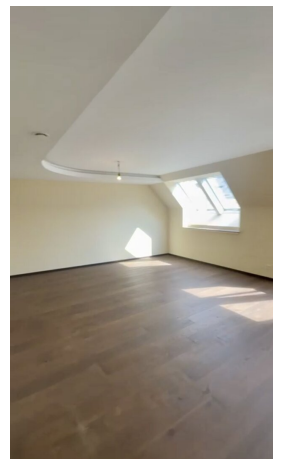
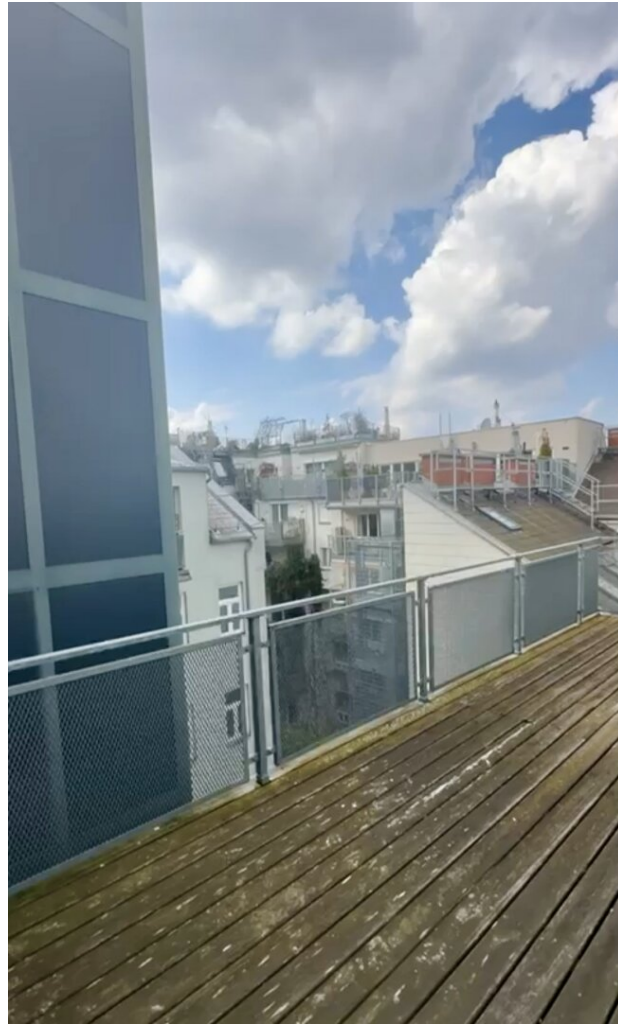
Ihr Ansprechpartner

Larissa Klimscha

myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien

T +43 664 404 56 84
F +43 1 810 10 21 - 89

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







Objektbeschreibung

Exklusive Wohnung im Herzen von 1050 Wien

Diese neuwertige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 1. Dachgeschoss eines klassischen Wiener Zinshauses aus der Gründerzeit mit gegliederten Fassaden befindet sich in guter Wohnlage des 5. Bezirks, in der Nähe der zukünftigen **U2-Station Matzleinsdorfer Platz**. Ideal für junge Familien oder als Investitionsobjekt – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Bestehen aus:

Vorraum, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, drei Schlafzimmer, 2 WC, Schrankraum

Ausstattung:

- Großzügige Räume
- Balkon und Terrasse mit Stadtblick
- Parkettboden für ein elegantes Ambiente
- Etagenheizung für wohlige Wärme
- Moderne Badewanne und Dusche
- Gäste-WG
- Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung für Homeoffice
- Personenaufzug für komfortables Wohnen
- Großes Kellerabteil

Die **Verkehrsanbindung** ist herausragend und ermöglicht Ihnen eine optimale Erreichbarkeit: Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt finden Sie mehrere Buslinien, die Sie schnell in alle Richtungen der Stadt bringen. Die U-Bahn ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie in kürzester Zeit das Stadtzentrum sowie andere Bezirke erreichen können.

Zusätzlich stehen Ihnen zahlreiche Straßenbahnlinien zur Verfügung, die Ihnen eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten. Der Bahnhof ist ebenfalls nicht weit entfernt, was Ihnen die Möglichkeit gibt, auch weitere österreichische Städte und das Umland bequem zu erreichen.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer **ausgezeichneten Infrastruktur**: Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schulen, Kindergarten, Universität, höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der Nähe und machen das Leben hier besonders komfortabel.

Energieausweis liegt vor (Gültigkeit 09.2030)

Betriebskosten:

- Wohnung: EUR 656,03
- Garage: EUR 90,50

Kaufpreis:

EUR 1.295.000,- Wohnung

EUR 30.000,00 Garagenplatz (Doppelparker/obere Platz)

Kaufnebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,3-1,8% Vertragserrichtungskosten
- 3% Maklerprovision zzgl. 20% USt

Sollten Sie an dem beschriebenen Objekt näheres Interesse haben, so stehen wir Ihnen gerne für weitere Detailinformationen oder Besichtigungen unter der Nummer [+43 \(0\) 664 404 56 84](tel:+4306644045684) zur Verfügung.

Allgemein: Alle Informationen stammen direkt von dem Eigentümer. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap