

**PREISWERTE 3 ZIMMER (4 ZIMMER MÖGLICH) MIT
TERRASSE UND KAMIN**



Objektnummer: 1693/198

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	136,81 €
USt.:	13,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

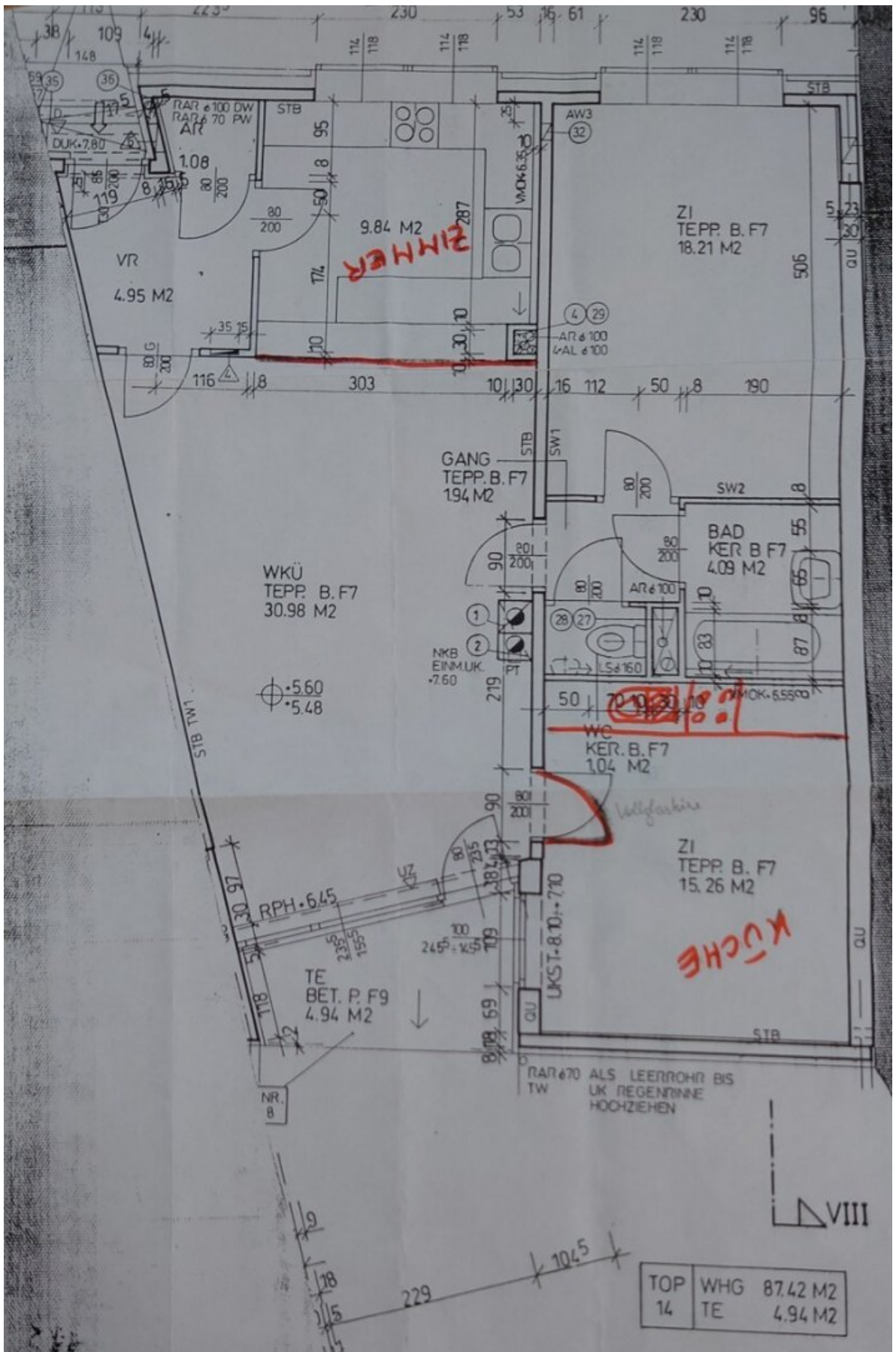












ZIMMER

Z1
TEPP. B. F7
18.21 M2

VR
4.95 M2

9.84 M2

GANG
TEPP. B. F7
194 M2

WKÜ
TEPP. B. F7
30.98 M2

BAD
KER. B. F7
4.09 M2

WC
KER. B. F7
1.04 M2

Z1
TEPP. B. F7
15.26 M2

KÜCHE

TE
BET. P. F9
4.94 M2

TOP	WHG	87.42 M2
14	TE	4.94 M2

VIII

RAR 470 ALS LEERRÖHR BIS
UK REGENRINNE
HOCHZIEHEN

⊕ -5.60
⊕ -5.48

NKB
EINMUK
-7.60

RPH-645

Wolfgang

245°-K57

UKST-8.10.-7.70

NR. 8

229

1045

19

178

15

15

15

15

15

15

15

Objektbeschreibung

Diese **schöne Wohnung** liegt in **Stammersdorf** im **2. Stock (Dachgeschoß)** einer **modernen Wohnhausanlage aus 1995.** Das Objekt besticht durch die **hellen Räume, die perfekte Raumaufteilung** sowie die **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung und Nahversorgung**. Zusätzlich lädt der **nahegelegene Marchfeldkanal** zu **angenehmen Spaziergängen** und **ausgiebigen Radtouren** ein.

In **Fußweite** fahren die **Straßenbahnlinien 30 (nach Floridsdorf S+ U6) und 31 (zu Schottenring U4/U2)** sowie der **Shuttle-Bus G3**, der Sie direkt zum **Shopping Resort Gerasdorf** führt.

Die Wohnung erstreckt sich auf ca. 87m² + ca. 5m² Terrasse und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Abstellraum
- 1x Schlafzimmer
- 1x Wohn-/Esszimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse (ca. 5m²)
- separate Küche (hier 4. Zimmer möglich)
- 1x Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Handtuchheizkörper und Waschbecken
- separates WC

AUCH 4 ZIMMER-WOHNUNG MÖGLICH:

Durch die **Verlegung der Küche ins Wohnzimmer** kann man die Wohnung unkompliziert zu einer **4-Zimmer Wohnung** gestalten.

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- Kamin im Wohnzimmer
- Küche inkl. Geräte
- Parkettboden
- Außenbeschattungen
- Innenjalousien
- mehrfachverglaste Fenster
- Handtuchheizkörper
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten:

- Ein **Kinder- bzw. Fahrradabstellraum**
- Das Haus wird mittels **Fernwärme** geheizt.

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

Kosten:

- **KP: EUR 335.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 150,49**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 90,62**
- **GESAMT: EUR 241,11**
- 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.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis zum Bildmaterial:

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <3.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap