

**NEUER PREIS - Optimal aufgeteilte 3 Zimmer Garten  
Wohnung in ausgezeichnetener Lage / Ruhelage**



**Objektnummer: 5387/7244**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 77,38 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 138,51 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 138,51 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 44,64 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 26,44 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,77                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 529.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 149,60 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 14,96 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**















# Objektbeschreibung

## **Beeindruckend aufgeteilte 3 - Zimmer Garten Wohnung im 21. Wiener Bezirk - Töllergasse**

*"Absolute RUHELAGE"*

Die technisch als auch optisch sehr gepflegte Liegenschaft befindet sich in der Töllergasse abseits der dicht befahrenen Straßen und bietet daher absolute Ruhe.

Insgesamt verfügt die Wohnung über eine Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> + 46 m<sup>2</sup> Eigengarten (nahezu uneinsichtig)

### **Highlights der Wohnung/Liegenschaft:**

- ***Echtholzparkett mit Fußbodenheizung***
- ***Einbauküche inkl. Geräte***
- ***3-fach verglaste Holz Fenster***
- ***Außenbeschattung auf allen Fenster/Türflächen***
- ***Schiebeelement im Wohnzimmer mit Gartenzugang***
- ***Feinsteinzeug im Nassbereich***
- ***geringe Betriebskosten***

### **Raumaufteilung:**

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit einer Fläche von knapp 7 m<sup>2</sup> dass Ihnen ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Im Anschluss befindet sich das Elternschlafzimmer mit ca. 14,20 m<sup>2</sup> und das Kinderzimmer dass sich auch optimal als Gästezimmer oder Büro eignet mit einer Fläche von ca. 11,30 m<sup>2</sup>. Gegenüber dieser beiden



Zimmer befinden sich die Nassräume, 1x das separat begehbare WC inkl. Handwaschbecken und das modern und exklusiv ausgestattete Bad mit einer Wanne, Waschbecken & WM-Anschluss. Das Wohnzimmer inkl. einer Einbauküche verfügt über sämtlich relevanten Geräte. Direkt neben der Küche ist ein ca. 2,50 m<sup>2</sup> großer Abstellraum.

Durch das Wohnzimmer gelangen Sie auf die knapp 10 m<sup>2</sup> große Terrasse mit dem östlich ausgerichteten Eigengarten von ca. 46 m<sup>2</sup>.

Ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Gerätehaus steht ihnen ebenfalls zur Verfügung.

### **Infrastruktur:**

Die Autobuslinie der **"Wiener Linien" 28A & 29A** befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Auch Nahversorger wie z.B. **"LIDL"** sind fußläufig entfernt.

Ansehen zählt 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.
- Notar/KV: nach Absprache

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap