

**ERSTBEZUG - HELLE 3 ZIMMER BEIM ELTERLEINPLATZ  
(U6, 43)**



**Objektnummer: 1693/218**  
**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,14 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 226,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,39
<b>Kaufpreis:</b>	448.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,41 €
<b>USt.:</b>	20,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien



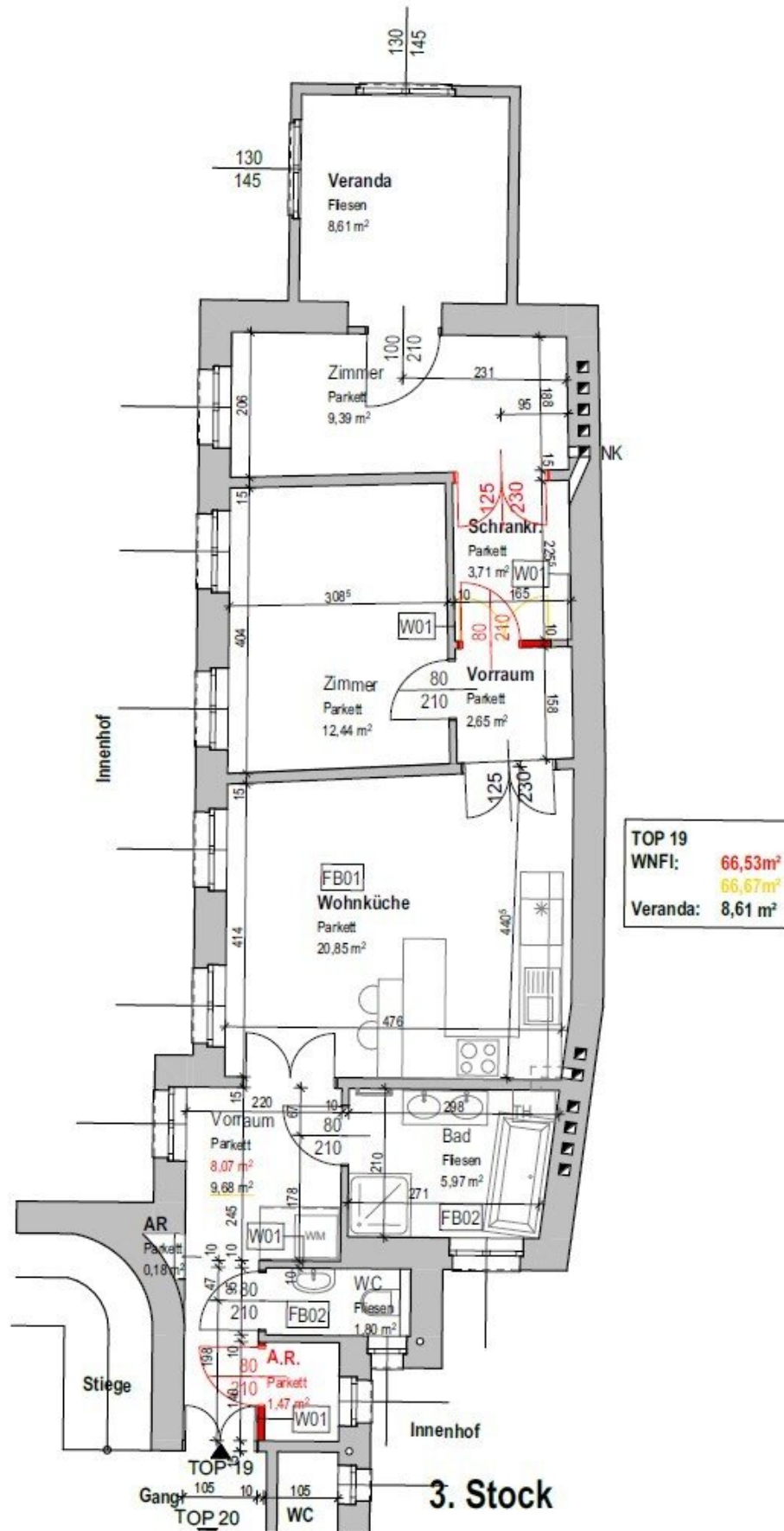












## Objektbeschreibung

Diese **helle 3-Zimmer Wohnung** befindet sich im **3. Liftstock** eines **sehr schön verzierten Gründerzeithauses aus der Jahrhundertwende**. Das Objekt wurde erst kürzlich **generalsaniert** und besticht durch die **Ruhelage mit Blick ins Grüne**, die **hellen Räume**, die **moderne Ausstattung** sowie die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung samt Nahversorgung**. In **unmittelbarer Nähe** befindet sich der **Elterleinplatz** sowie das **älteste bestehende Hallenbad Wiens - das Jörgerbad**. In **nur wenigen Gehminuten** erreichen Sie die **U6 Station Alserstraße** sowie zukünftig die **U5 Station Elterleinplatz**. Wenige Schritte entfernt fährt die **Straßenbahnlinie 43**, die Sie direkt in die **Wiener Innenstadt** führt.

**Die 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 75m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- Abstellraum
- separates WC mit Waschbecken
- Tageslicht- Bad mit Wanne, Dusche, 2x Waschbecken, Handtuchheizkörper
- 1x Wohnküche mit Kochinsel
- 1x Zimmer
- 1x Zimmer mit Veranda

**Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:**

- Moderne NEUE Wohnküche mit Geräten der Firma BOSCH



- Echtholz-Parkett
- originale Altwiener-Flügeltüren
- sanierte Kastenfenster
- moderne Fliesen im Bad, WC und Abstellraum
- indirekte Deckenbeleuchtung
- Gegensprechanlage

Im Innenhof des Hauses befindet sich ein **Fahrradabstellplatz** sowie ein **Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung**.

#### **Kosten:**

- **KP: EUR 448.000,-**
- monatliche Betriebskosten: **EUR 190,75 inkl. USt.**
- monatliche Lift-BK: **EUR 40,04 inkl. USt**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 219,14**
- **Gesamt: EUR 449,93**
- 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](mailto:clemens.gamlich@iconia.at)

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap