

## SONNIGES APARTMENT IN DER KOLONIESTRASSE



STANZEL & CO  
IMMOBILIEN

Objektnummer: 3523

Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
12.780,00 € inkl. 20% USt.	

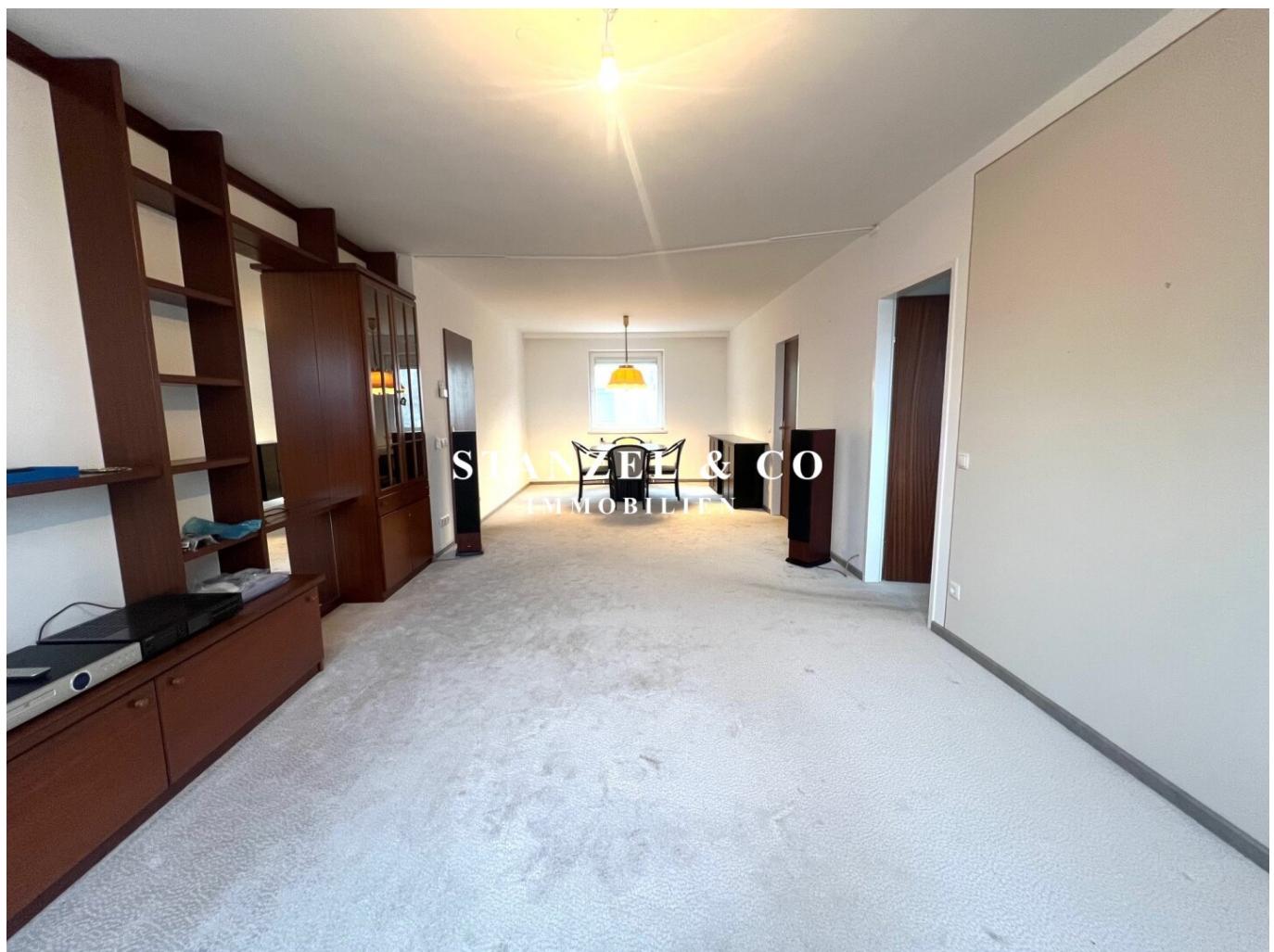
## Ihr Ansprechpartner

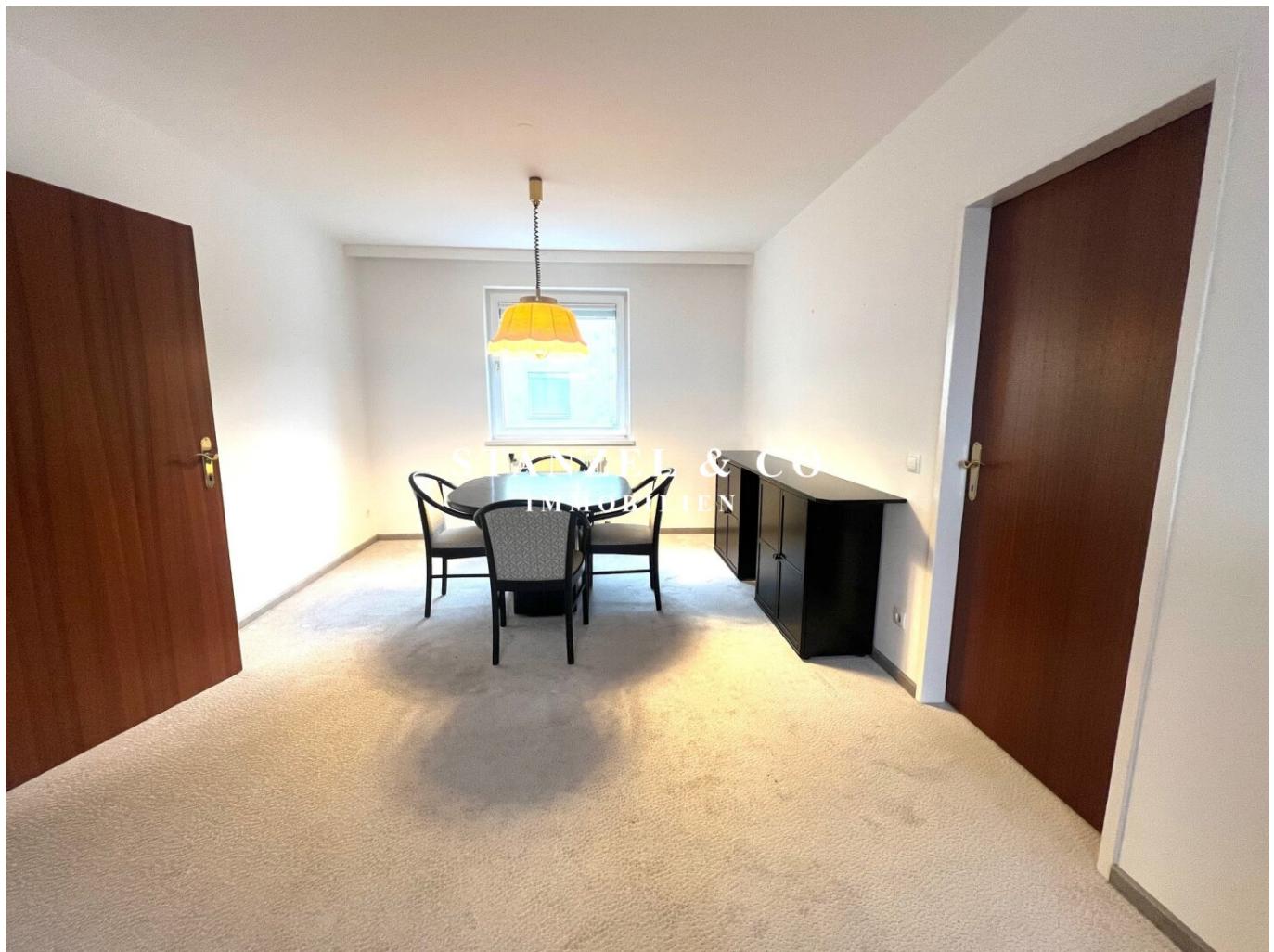
### Alexandra Riegler

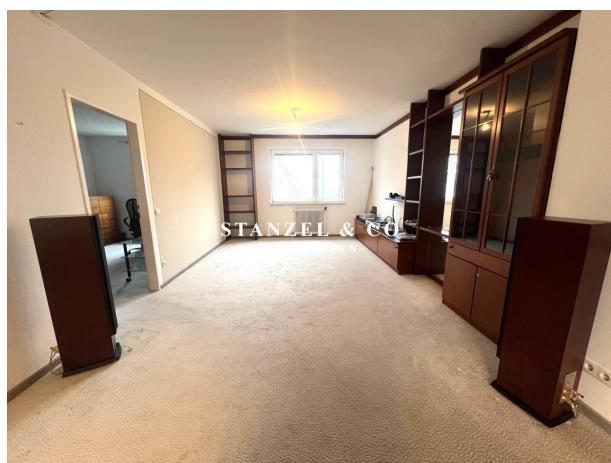
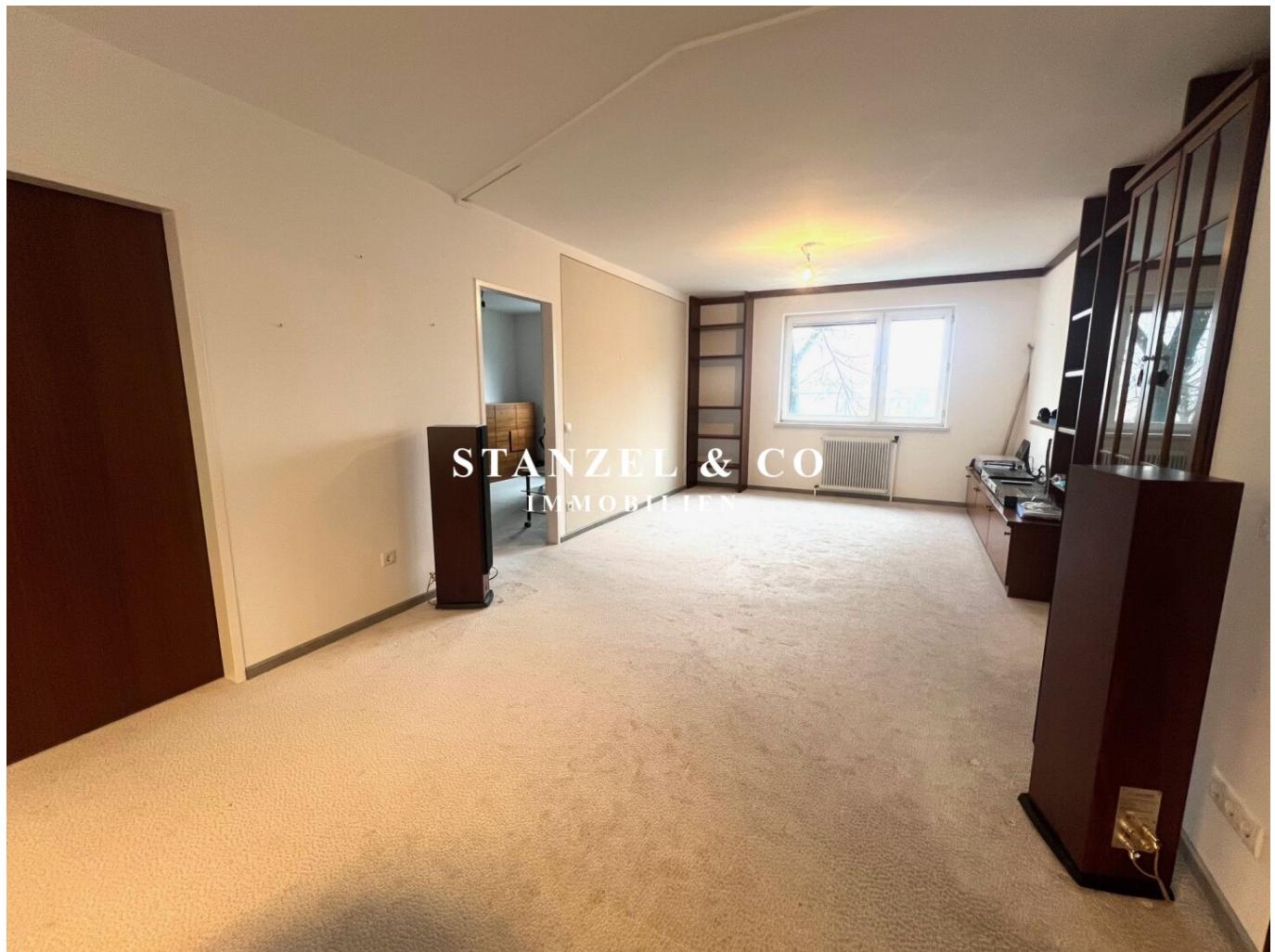
STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

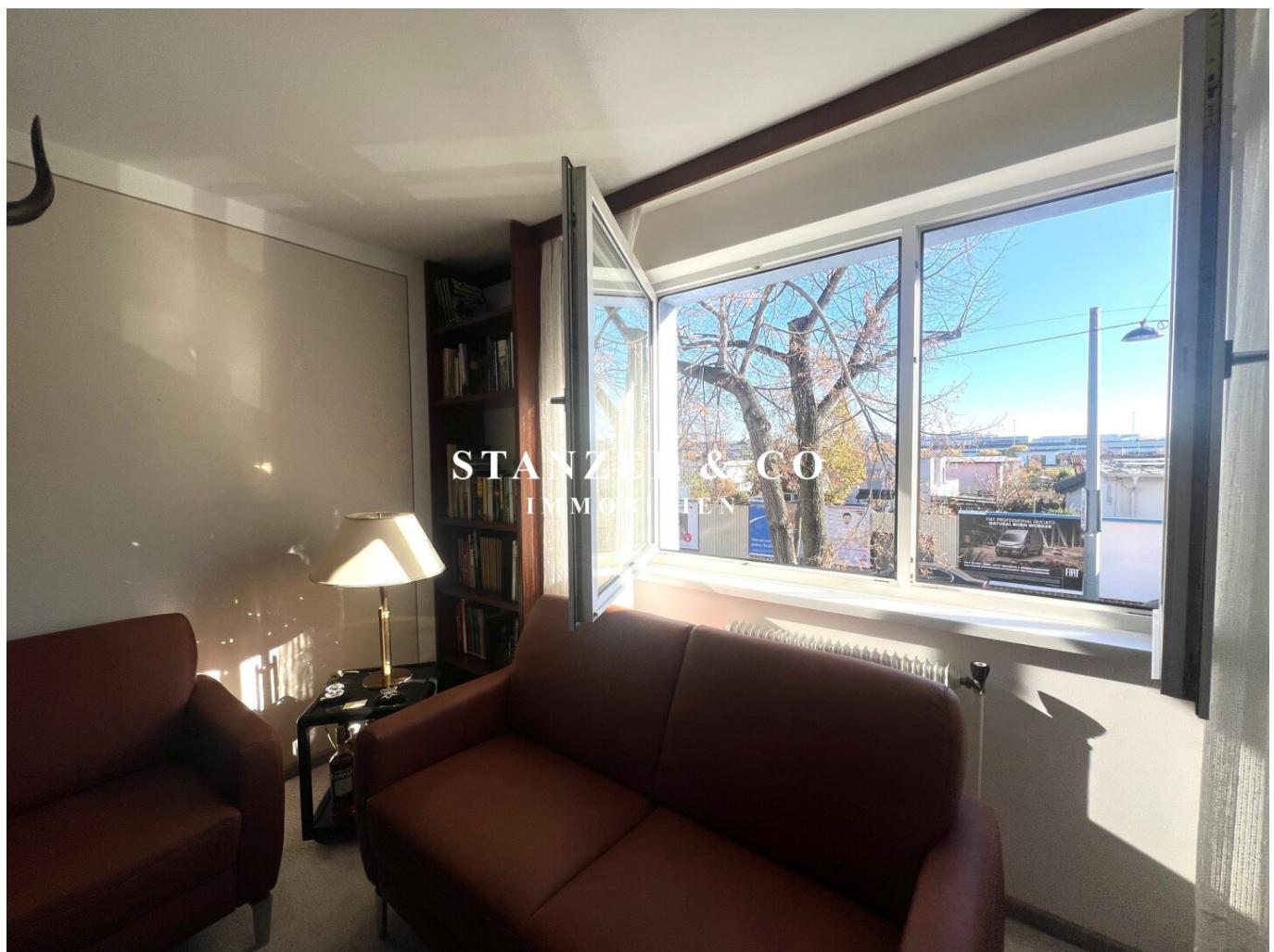
T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87

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



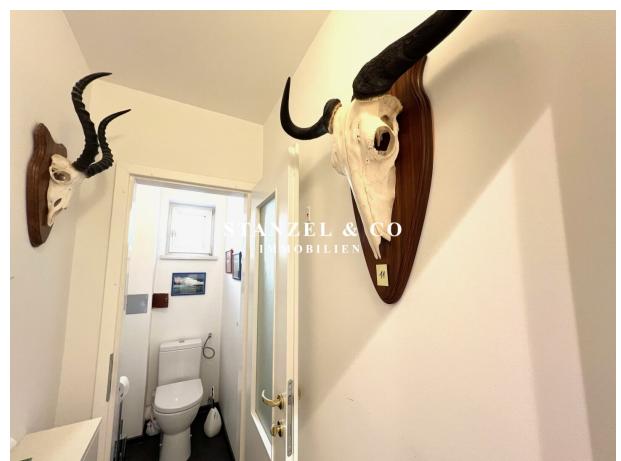


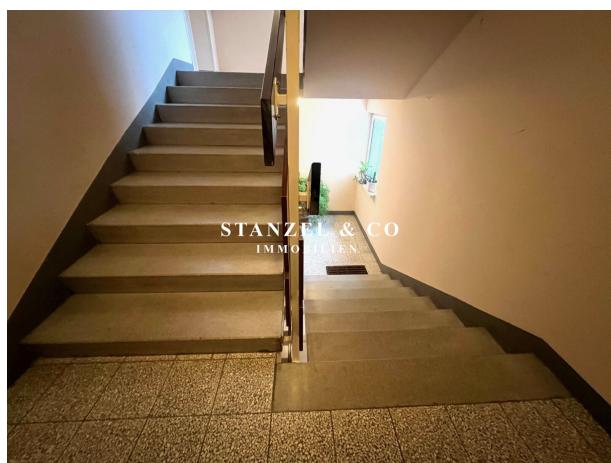














# Objektbeschreibung

**Ost - Westseitige, gepflegte ca. 84m<sup>2</sup> in zentraler Ruhelage des 21. Bezirks**

**( BJ 1977 )**

**( Vorzimmer, großes Wohnesszimmer, 2 - 3 Schlafzimmer, moderne neuwertige Küche, modernes Badezimmer, WC & großes Kellerabteil )**

**-- ALLEINVERMITTLUNG --**

**--- 1.Liftstock wie 2.Stock ---**

Vom 8m<sup>2</sup> großen Vorzimmer - mit neuwertigen Einbauten - gelangt man in das sonnige, sowohl ost- als auch westseitige 35m<sup>2</sup> große Wohnesszimmer.

Die 6m<sup>2</sup> große ebenso neuwertige Küche, mit Fenster, ist ausgestattet ( Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler - hier könnte man auch eine Waschmaschine anschließen, an Stelle eines Küchenkästchens ).

Das 14m<sup>2</sup> große, innenhofseitige Schlafzimmer ist westseitig & ruhig, das 15m<sup>2</sup> große Schlafzimmer/Arbeitszimmer ist ostseitig orientiert und hat einen neuen Vollholzverbau.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank und Fenster ausgestattet. Des Weiteren gibt es ein separates WC mit einem Fenster.

Der Wohnung ist ein **ca. 4m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** zugeordnet.

**--- DIE WOHNUNG WIRD NICHT GERÄUMT ÜBERGEBEN, ES WERDEN NUR NOCH PERSÖNLICHE GEGENSTÄNDE ENTFERNT ---**

**Infrastruktur:** In fußläufiger Entfernung auf der Prager Straße befindet sich ein Billa, eine Apotheke und ein Hofer. In unmittelbarer Nähe befinden sich die SCN sowie der Triller Park. In der nahen Umgebung befindet sich die Straßenbahnlinie 26 sowie der N20.

Durch die gute Anbindung gelangt man in Kürze zum Bisamberg, der zu zahlreichen Freizeitaktivitäten einlädt. Auch die Neue Donau ist mit einem kleinen Spaziergang sehr gut erreichbar. Das Maxx-Sportcenter und der Trillergasse bietet ein großes Indoor-Sportangebot - Tennis, Badminton, Fußball, Kegeln und Beachvolleyball.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap