

**Schöne und sonnige 1,5 Zimmer Wohnung/Büro mit  
großer Loggia! Befristet vermietet!**



Loggia

**Objektnummer: 6840/206**

**Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,59 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	60,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.634,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ahmet Turan Damar**

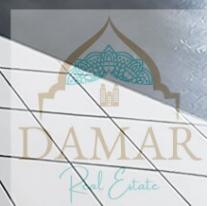
DAMAR REAL ESTATE e.U.  
Zentagasse 14 / 15  
1050 Wien

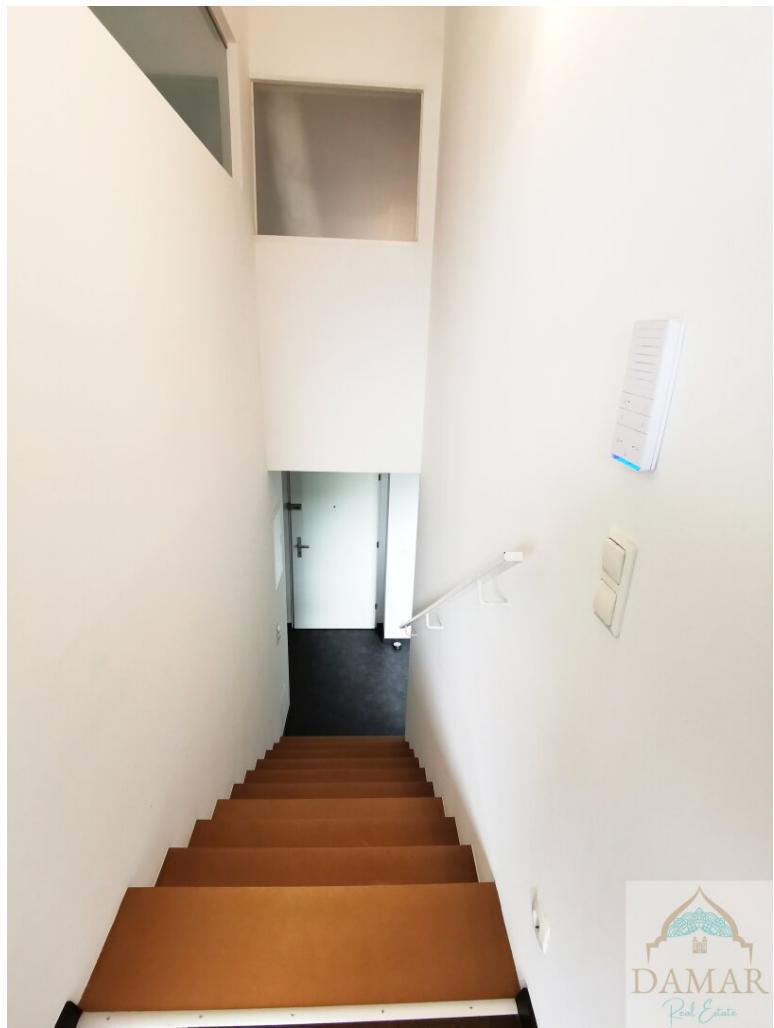
T +43 670 7759477

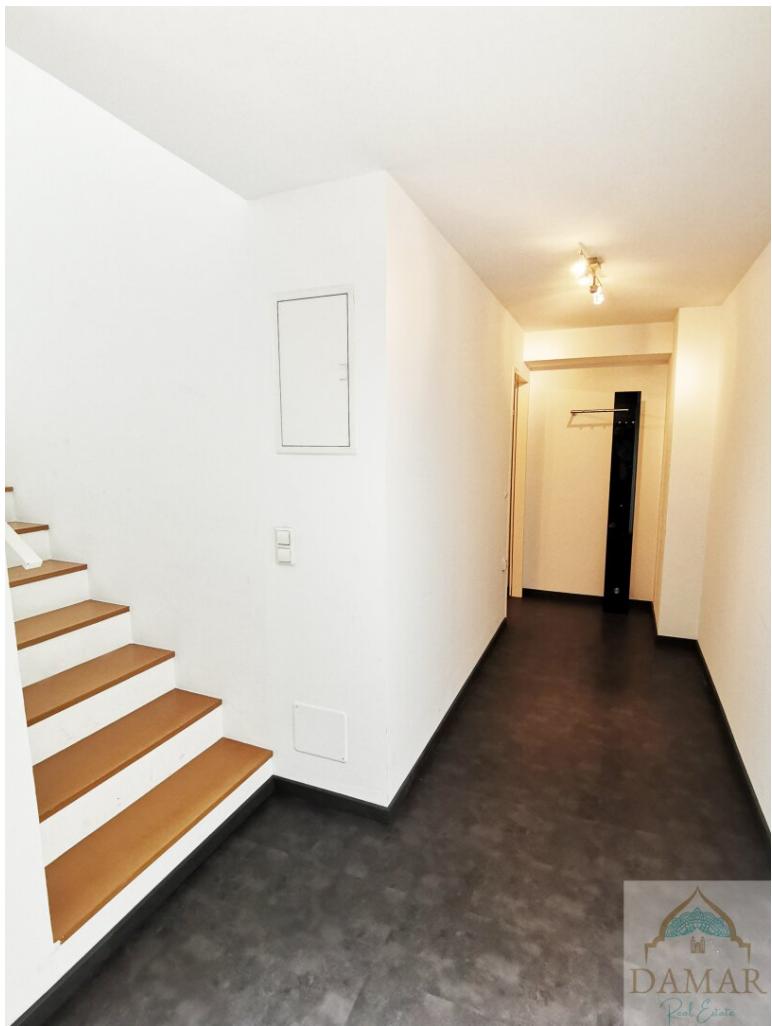


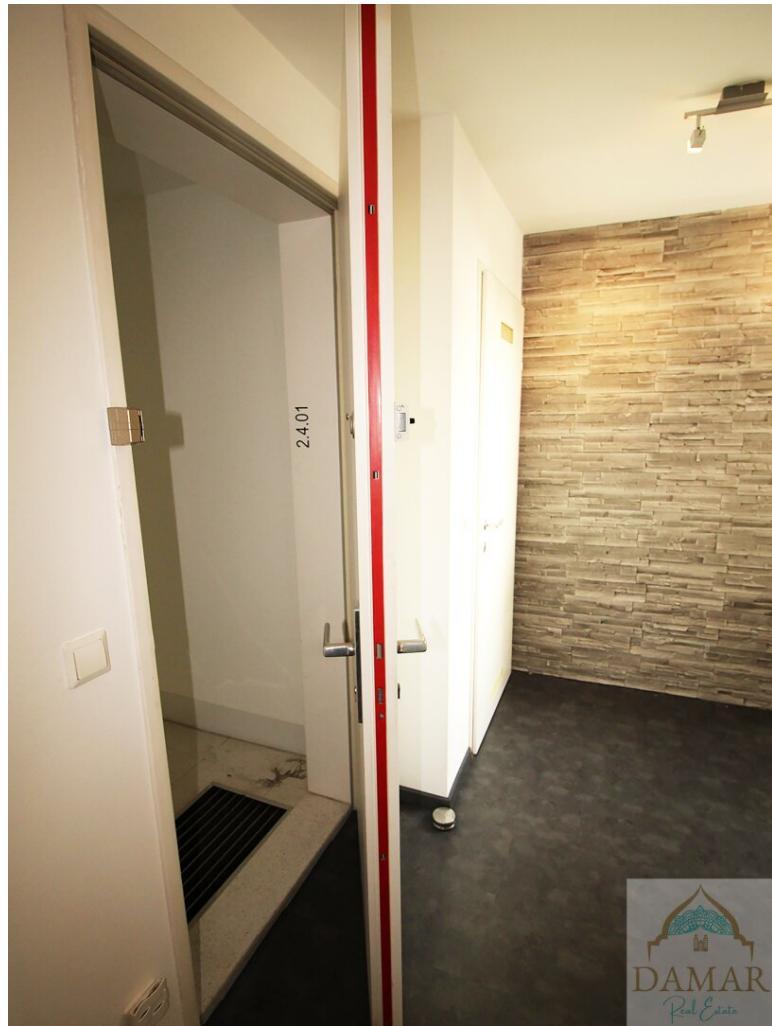




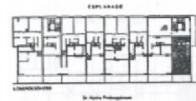
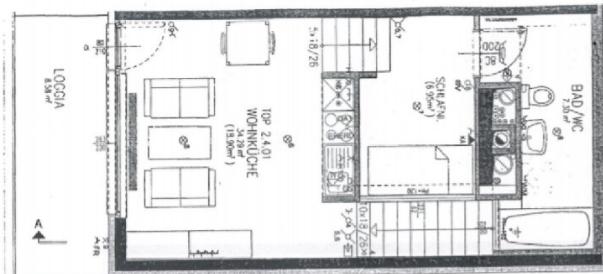






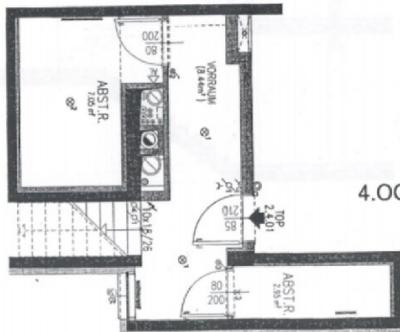


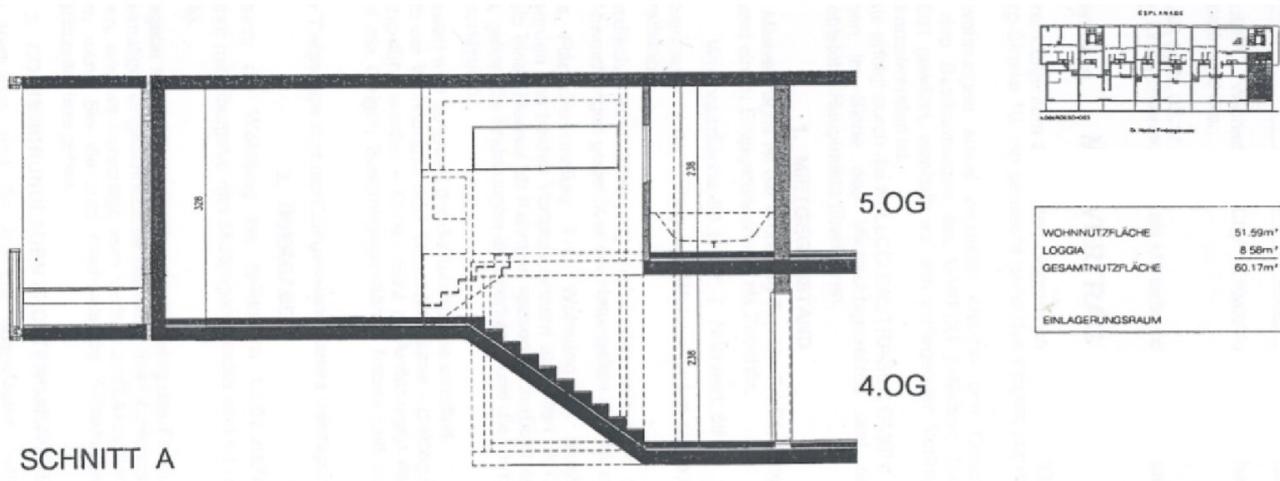
5. OG



WOHNNUTZFLÄCHE	51,59m <sup>2</sup>
LOGGIA	8,56m <sup>2</sup>
GESAMTNUTZFLÄCHE	60,17m <sup>2</sup>
EINLÄGERUNGSRAUM	

4. OG





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte, südseitig gelegene und dadurch **sonnige 1,5 Zimmer Wohnung/Büro in einem schönen Neubau-Haus** mit einer **ca. 9 m<sup>2</sup> großen Loggia**. Verkehrstechnisch gut, trotzdem relativ ruhig gelegen, mit idealer Infrastruktur.

Optimal gedämmte Fassaden senken die Heizkosten auf ein Minimum. Die funktional angefertigte komplett eingerichtete Küche (Geschirrspüler, Kühlschrank, E-Herd mit Glaskeramikkochfeld und Umluft-Dunstabzugshaube) lässt auch keine Wünsche offen. Im Eingangsbereich wurde ein ansprechender und leicht zu pflegender Linoleum-Boden verlegt. Die Wohnung liegt als einzige im vierten Stockwerk, das heißt man hat keine direkten Nachbarn. Die Sonne scheint hier fast über den ganzen Tag in die schöne Wohnung und die Loggia.

Ein hoher, trockener Kellerabteil und ein Fahrradabstellraum stehen Ihnen zur Verfügung. Ein Garagenplatz kann für monatlich ca. € 100,- angemietet werden. Zusätzlich dazu gibt es Besucherparkplätze in der Garage.

Sie liegt im 4. Liftstock und gliedert sich auf wie folgt:

- Vorraum mit Sicherheitstür,
- Abstellkammer,
- kleines Zimmer ohne Fenster,
- Wohnzimmer mit Küche und Zugang zur Loggia,
- Relaxbereich eine halbe Ebene über dem Wohnzimmer,
- Bad mit Badewanne und WC,
- ca. 9 m<sup>2</sup> Loggia und ein hohes Kellerabteil mit ca. 2 m<sup>2</sup>

**Derzeit wird die Wohnung als Büro für ca. € 1100 pro Monat an eine Rechtsanwaltskanzlei vermietet. Der Vertrag läuft noch bis März 2027!**

Betriebskosten: € 180,- (Reparaturfonds inkludiert)

Provision: 3% vom Verkaufspreis

#### **Infrastruktur:**

Die verkehrsgünstige Lage begünstigt eine sehr gute Infrastruktur, die alle Bedürfnisse des Alltags, wie Geschäfte, Restaurants, Cafés, Bars, Fitnesscenter und Kino, in unmittelbarer Umgebung deckt.

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Autobus 65A in 1 Minute und 15A in 4 Minuten erreichbar,

die U2 wird 2025 bis zur Wienerberg City verlängert

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Mag. Ahmet Turan DAMAR** unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Angebote finden Sie auf [www.damar.at](http://www.damar.at)

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter [www.damar.at/datenschutzinformation](http://www.damar.at/datenschutzinformation) zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap