

**PROVISIONSFREI - HELLE 2 ZIMMER MIT LOGGIA +  
STELLPLATZ (OPTIONAL)**



**Objektnummer: 1693/235**  
**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2008                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 44,81 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 51,31 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 25,90 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,74                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 355.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 116,31 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 11,63 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

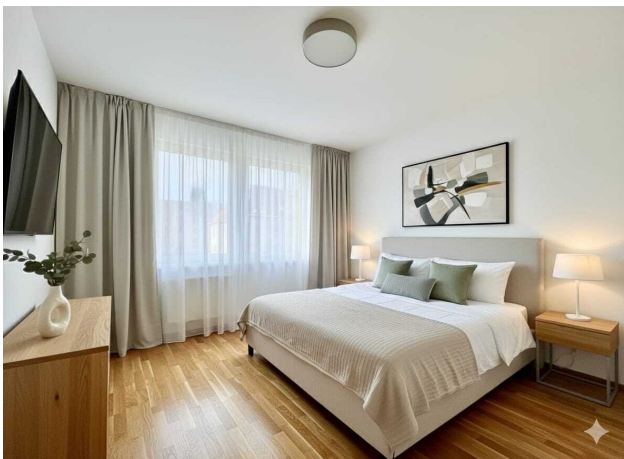


**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a

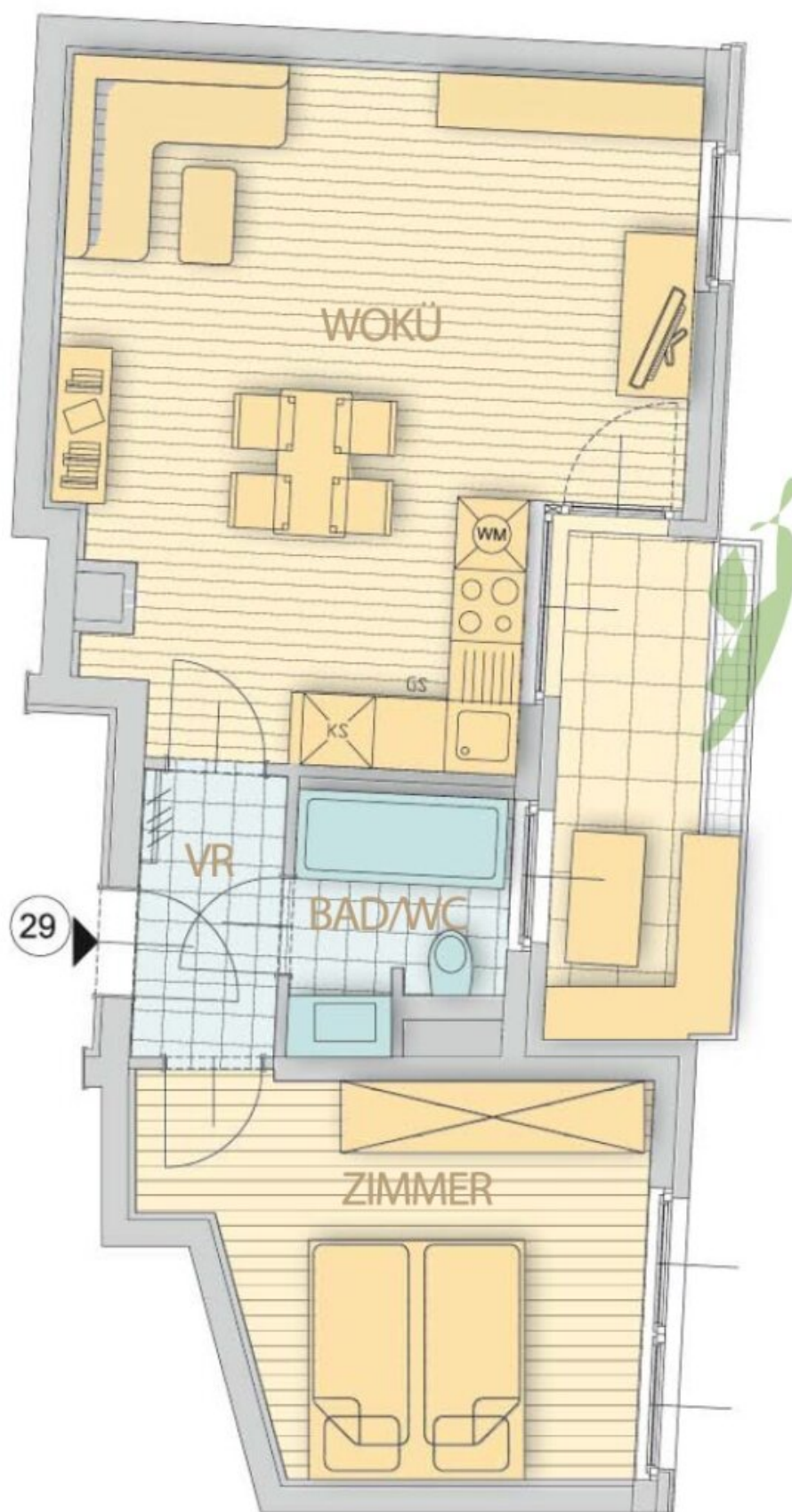












## Objektbeschreibung

### **EFFIZIENTE HOLZ-PELLETSHEIZUNG + JEDE MENGE LICHT + KEINE DACHSCHRÄGEN**

Diese **wunderschöne** und **helle 2-Zimmer-Wohnung** liegt im **letzten Liftstock (1. Dachgeschoß)** einer **top-modernen Wohnhausanlage aus 2008**. Das Projekt wurde **2011** mit dem **Architekturpreis der Stadt Wien** ausgezeichnet.

Die Wohnung besticht durch die **perfekte Raumaufteilung**, die **hellen Wohnräume** sowie die **geraden Wände trotz Dachgeschoßlage**. In **Fußweite** befindet sich der **Bahnhof und die U6 Meidling**, die **U6 Niederhofstraße** sowie die **Autobuslinien 7A und 9A**.

**Schönbrunn** mit seinem wunderschönen **Schlosspark, Freibad und Tiergarten** ist in **ca. 10 Gehminuten** entfernt. **Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten** für den **täglichen Bedarf** finden Sie in der **nahegelegenen Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße**, dem **neuen Shoppingcenter "VIO-PLAZA"** sowie am **trendigen Meidlinger Markt**.

**Die 2 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 45m<sup>2</sup> + ca. 7m<sup>2</sup> Loggia und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- 1x Schlafzimmer (ca. 12m<sup>2</sup>)
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit Küche und Kamin-Anschluss (ca. 26m<sup>2</sup>)
- ca. 7m<sup>2</sup> südseitige Loggia
- Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper

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

- effiziente Holz-Pelletheizung
- moderne Küche inkl. Geräten
- Kamin-Anschluss im Wohnzimmer möglich
- moderne dreifach-verglaste Fenster
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Handtuchheizkörper im Bad
- einbruchshemmende Sicherheitstür
- Gegensprechanlage

#### **Weitere Annehmlichkeiten:**

- Kinder- und Fahrradabstellraum
- allgemeine Waschmaschine + Trockner im Keller
- eigenes trockenes Kellerabteil

#### **Parkmöglichkeiten:**

Auf Wunsch kann ein **Parkplatz (Parkwippe)** in der hauseigenen Tiefgarage um **EUR 29.000,-**



**gekauft oder EUR 120,-/Monat** angemietet werden.

**Kosten:**

- **KP: EUR 355.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 127,94**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 58,16**
- **GESAMT: EUR 186,10**
- Provision: **KEINE**

**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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap