

**MODERNISIERTE ALTBAU-WOHNUNG NAHE
MEIDLINGER HAUPTSTRASSE**



Objektnummer: 1693/242

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,02 m ²
Nutzfläche:	54,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	124,32 €
USt.:	12,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



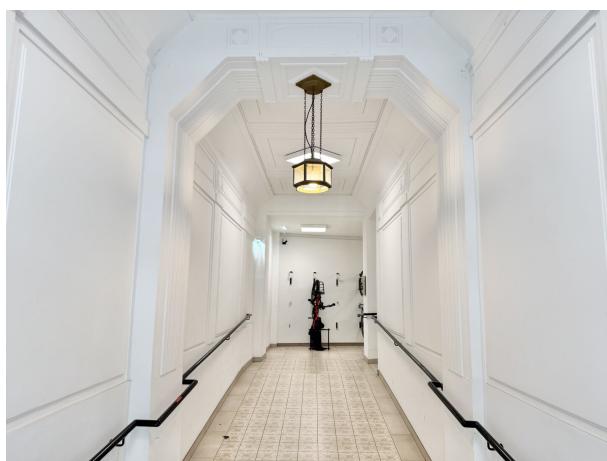
Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

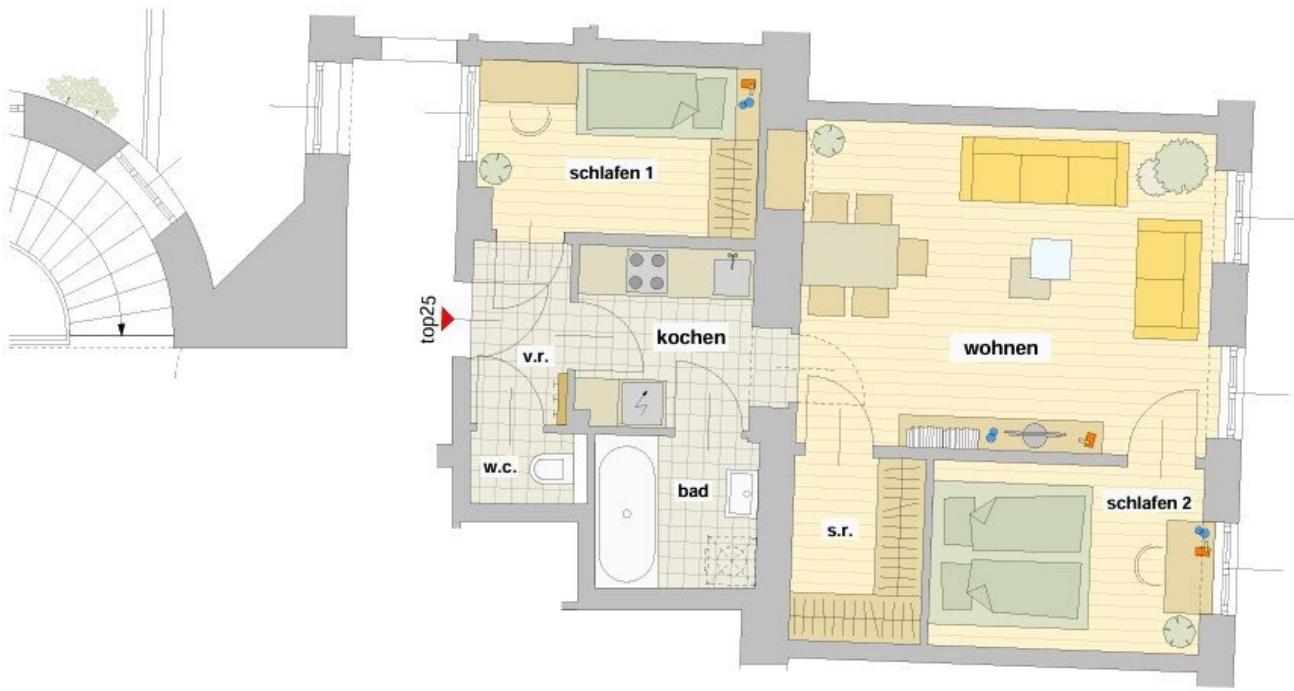












Objektbeschreibung

ENERGIEEFFIZIENT + MODERNES WOHNEN TRIFFT ELEGANTEN ALTBAU

Diese **wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung** liegt im **2. Liftstock** eines **Gründerzeithauses**, das **2016 umfassend generalsaniert** wurde.

Die Wohnung besticht durch die **perfekte Raumaufteilung**, die **freiliegende Sichtziegelmauer** sowie die **ausgezeichneten Energiewerte**. 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 3 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 54m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Küche
- 1x Zimmer mit Frischraumbelüftung
- 1x großes Wohnzimmer mit Kamin-Anschluss
- 1x Zimmer
- Schrankraum/Abstellraum
- Bad mit Wanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- Parkettböden
- Sichtziegelwand in Wohnzimmer
- Frischraumbelüftung beim Gangzimmer
- moderne Küche inkl. Geräten
- Kamin-Anschluss im Wohnzimmer möglich
- moderne Spots und Deckenleuchten
- moderne dreifach-verglaste Fenster
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Handtuchheizkörper im Bad
- dreifach-verriegelte Sicherheitstür
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten:

- Paketempfangsboxen

- Fahrradabstellfläche im EG
- großer Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Keller
- allgemeine Waschmaschine + Trockner im Keller
- eigenes trockenes Kellerabteil

Kosten:

- **KP: EUR 345.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 136,75**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 59,46**
- **GESAMT: EUR 196,21**
- 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.

Weitere Objekte auf: 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 <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap