

## **NEUER PREIS \* Wohnung mit Geschichte in 1020 Wien !**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 6547/4209**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1020 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>          | 1970                                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 62,91 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Keller:</b>           | 1,61 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 299.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 85,26 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>       | 119,53 €                                |
| <b>USt.:</b>             | 26,14 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



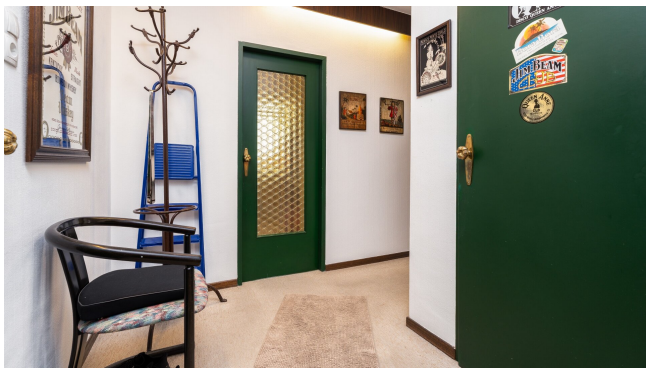
**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144









## Objektbeschreibung

### Wohlfühlatmosphäre pur !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **gemütliche Eigentumswohnung** im Dachgeschoß (mit Lift) **im beliebten 2. Wiener Bezirk**
- **Nutzfläche** von rund **62,91 m<sup>2</sup>**
- bestehend aus 2 hellen Zimmern, Küche, Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, Vorraum und separatem WC
- **Klimaanlage** im Wohnzimmer und Schlafzimmer vorhanden
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- manuelle **Innenjalousien**
- **Außenjalousien** (Fernbedienung)
- **Kellerabteil**

#### Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich in **Leopoldstadt** und überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss**, die **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**.

Mit dem **Lift** gelangen Sie bequem in das **Dachgeschoß** des Hauses. Im **Vorraum** stehend steht Ihnen, vorbei am **separaten WC**, die **Küche** zur Verfügung, welcher Sie mit **etwas**

**Geschick** einen **modernen Touch** verpassen können. Linkerhand befindet sich das **Badezimmer ausgestattet mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss**. Anschließend bieten ein **großzügiges Wohnzimmer** und ein **nettes Schlafzimmer** ausreichend Wohnraum. Die beiden **Zimmer** sind nicht nur einladend, sondern auch **ideal, um Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen**. Ganz gleich, ob Sie einen **gemütlichen Rückzugsort** suchen oder ein **modernes Home-Office einrichten** möchten – hier haben Sie die Freiheit, Ihre **Träume zu realisieren!**

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gaszentralheizung. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

### **Infrastruktur:**

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

### **Verkehrsanbindung:**

#### ***U-Bahn:***

**U2:** Station Taborstraße (Karlsplatz - Seestadt)

#### ***Straßenbahn:***

**Linie 2:** Station Taborstraße (Dornbach - Friedrich-Engels-Platz)

#### ***Bus:***

**Bus N29:** Floridsdorf - Wittelsbachstraße

**Bus 5A:** Griegstraße - Nestroyplatz

**Bus 5B:** Heiligenstadt - Praterstern

### **Mit dem Auto:**

**Donauufer Autobahn (A22)** über Floridsdorfer Brücke oder Praterbrücke: ca. 10–15 Minuten

**Wiener Außenring Schnellstraße (S1)** über Praterbrücke oder S2: ca. 15–20 Minuten

**Wiener Nordrand Schnellstraße (S2)** über Praterbrücke und S1: ca. 20 Minuten

**Südosttangente Wien (A23)** über Praterbrücke oder S1: ca. 15–20 Minuten

**Ost Autobahn (A4)** über S1: ca. 20 Minuten

### **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%) !

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap