

**360° TOUR // NEUBAUWOHNUNG mit LOGGIA // MODERN
APARTMENT with LOGGIA**



Südloggia

Objektnummer: 18311

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	200,59 €
Heizkosten:	231,07 €
USt.:	53,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



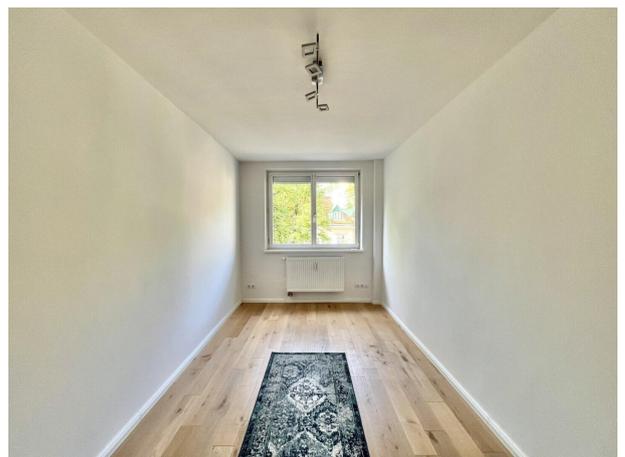
Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz Josefs Kai 33 /6
1010 Wien

T +43-1533326913



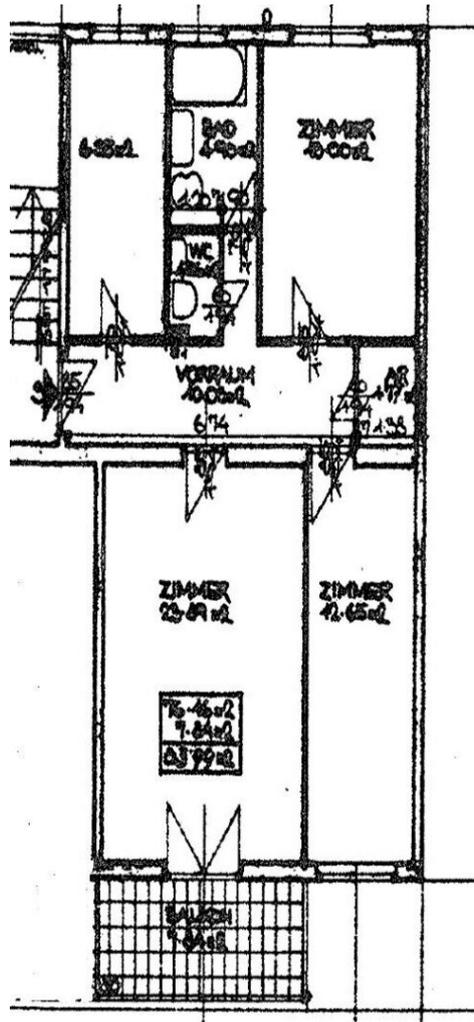












Objektbeschreibung

GERSTHOFER NEUBAUWOHNUNG mit LOGGIA

Diese im 1.Stock (ohne Lift) eines eines Neubaugebäudes (ca. BJ 1975) gelegene, generalsanierte 4-Zimmer Wohnung bietet neben einer großen Loggia folgende

Raumaufteilung:

Wohnfläche 76,46m² & 7,84m² Balkon

geräumiger, zentraler Vorraum (ca. 10m²), Wohn- & Esszimmer (ca. 24m²) mit offen gestalteter Wohnküche und Ausgang auf die ca. 8m² große Südloggia, 3 Schlaf-/Zimmer (ca. 7m², 13m², 12,50m²), tagesbelichtetes Duschbad (ca. 5m²) und ein separates WC.

Ausstattung:

- in allen Zimmern und Nebenräumen neu verlegter Eichen-Parketten
- die Sanitärräume, Vorraum und Küche sind mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen (weiß/ grau) ausgestattet
- neue Einbauküche (E-Herd/ Cerankochfeld, Toploader-Waschmaschine, Geschirrspüler, Kühl- Gefrierkombination)
- Hauszentralheizung (Gas)

Ein gut gepflegter Allgemeingarten kann mitbenützt werden.

Ein Garagenplatz (Nr. 5) kann zusätzlich um Euro 40.000,- erworben werden.

Lage & Infrastruktur:

In der Gersthofenstraße ist eine sehr gute Infrastruktur sowie Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, Vorortelinie/ U-Bahn) gegeben.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten stehen der nahe gelegene Pötzleinsdorfer Schloßpark oder Türkenschanzpark, der Schafberg (Sommerbad) und der Wienerwald zur Verfügung. Wenn man den oberen Ein-/ Ausgang der Wohnhausanlage benützt, ist die Krottenbachstraße mit diversen Einkaufsmöglichkeiten (Spar-Gourmet, Einkaufszentrum, Zeilpunkt Hofer und Merkur) in wenigen Minuten zu Fuß sowie die Autobuslinie 35A mit S-Bahnanschluß erreichbar.

Monatliche Kosten:

Betriebskosten Euro 200,59 + 10% USt.

Heizkosten Euro 108,11 + 20% USt.

Warmwasserkosten Euro 122,96 + 10% USt.

Rep.Rücklage Euro 174,64

360° Tour

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZYNN>

(Der aktuelle Energieausweis für das Gebäude wurde vom Eigentümer bei der Hausverwaltung angefragt und wird nach Vorlage nachgereicht.)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap