

Wunderschöne 3 - Zimmerwohnung zentral gelegen



WZ_4

Objektnummer: 960/67653

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,61 m ²
Nutzfläche:	87,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	187,46 €
Sonstige Kosten:	17,73 €
Provisionsangabe:	

13.770,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

s REAL - St. Pölten
Josefstraße 120
3100 St. Pölten



















Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Sehr gepflegte, helle, sonnige 3-Zimmer-Lift-Eigentumswohnung sucht neue Bewohner!

Koffer nehmen, auspacken und wohlfühlen!!!

Highlights auf einem Blick:

1. Tiefgaragenplatz
2. Billa in der Anlage
3. Blick ins Grüne - Matznerpark
4. sehr zentral gelegen - fußläufig zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Restaurants, Ärzte, Schulen
5. große, sonnige Südloggia

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Kinder- oder Arbeitszimmer
- Schlafzimmer mit **bodentiefen Fenster** und Blick in den gegenüberliegenden Park
- Wohn- Esszimmer mit **offener Küche** und Ausgang auf die **südseitige, große Loggia**
- Speis
- Badezimmer mit Badewanne inkl. Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit **Handwaschbecken**

Geheizt wird derzeit mit Gaszentralheizung. **2024 Umstellung auf Fernwärme!**

Ein **Kellerabteil** und ein **Tiefgaragenplatz, der im Eigentum** steht, runden das Angebot ab!

Alle Fenster mit **Außenrollladen und Insektenschutz** versehen!

Die **schöne, sonnige Loggia** lädt zum **Relaxen** nach einem anstrengenden Arbeitstag ein. Ruhig gelegen, da die Loggia in den Innenhof gerichtet ist. Weiters ist diese mit Holzpaneele ausgestattet, um das Wohlbehagen noch zu steigern!

Infrastruktur:

"Im Hausanzug jeden Tag zu frischen Semmeln!" Billa in der Anlage (Zulieferung stört nicht, da Liefereinfahrt auf anderer Seite)

Weitere Lebensmittelgeschäfte wie **Hofer, Penny fußläufig erreichbar! Shoppingmal im Auhof-Center 10 Autominuten**

Öffentliche Anbindung ist optimal gegeben: Straßenbahnlinie 49, 52, N49 und Schnellbahn S45, S50 **Bahnhof Penzing in 8-Fußminuten**

Machen Sie Ihren sonnigen Wohntraum wahr!!!!

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Beim Erwerb dieser Liegenschaft fallen folgende Nebenkosten an:

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ein Energieausweis ist vorhanden.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne unter karin.jama@sreal oder telefonisch 0664 8385891 zur Verfügung!

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3030787?accessKey=6548>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap