

## **Charmante 4-Zimmer Wohnung im Herzen des 14. Wiener Bezirks**



Wohnung

**Objektnummer: 3056\_1506**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zehetnergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	98,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,94 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



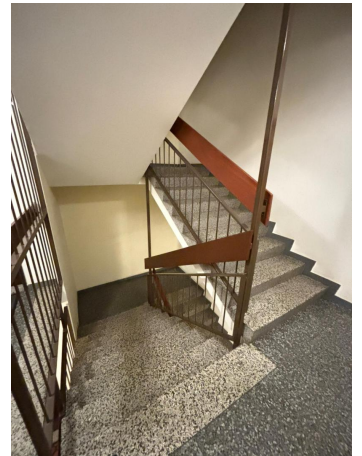
**Maria Kohler**

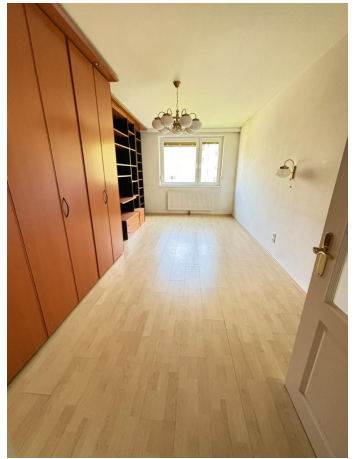
ImmoTrading GmbH  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

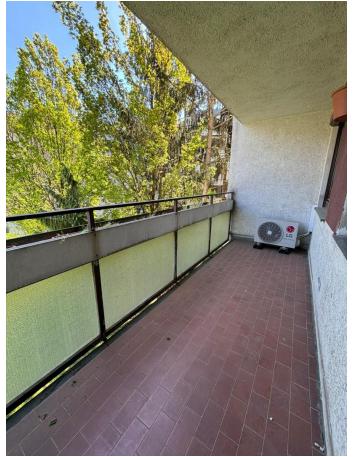
H +43 664 158

Gerne stehe ich  
Verfügung.

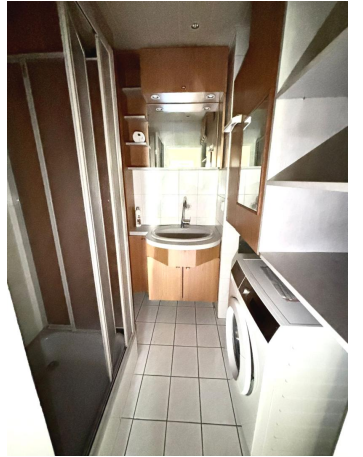
zur















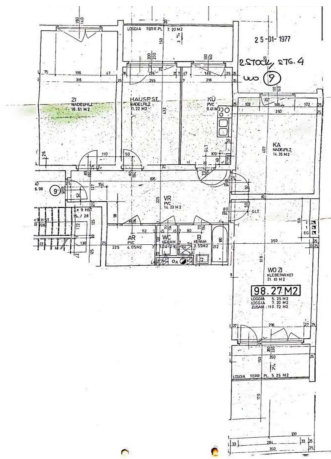












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 4-Zimmer Wohnung mit 2 Loggien im 14. Bezirk Wiens. Lage Die Wohnung profitiert von ihrer günstigen Lage in der Nähe der Linzer Straße und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die U4-Station "Unter Sankt Veit", der Schlosspark Schönbrunn und der Lainzer Tiergarten sind nur wenige Minuten entfernt. Allgemeine Information Diese ansprechende Wohnung befindet sich in einem gut erhaltenen Gebäude aus dem Jahr 1978 im 14. Bezirk von Wien. Sie besticht durch ihre Helligkeit sowie den Blick auf die ruhige Gartenanlage des Innenhofs. Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> und einer zentralen Lage im zweiten Stock des Gebäudes bietet sie viel Raum für Komfort und Lebensqualität. Die Böden sind mit Laminat ausgelegt. Ein 5G-Modem ist für schnelle Internetverbindung vorhanden. Objektbeschreibung Beim Betreten der Wohnung finden Sie rechterhand einen Abstellraum, eine separate Toilette und ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Auf der linken Seite befinden sich zwei der insgesamt vier Zimmer, eines mit ca. 19 m<sup>2</sup> und das andere mit ca. 11 m<sup>2</sup>. Diese Zimmer sowie die großzügige, voll ausgestattete Küche mit ca. 9 m<sup>2</sup> und einem gemütlichen Frühstücksplatz für vier Personen bieten Zugang zur größeren Loggia mit ca. 7 m<sup>2</sup>. Ein drittes Zimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit einer Split-Klimaanlage, und das Wohnzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> liegen am Ende des Vorraums. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf eine zweite Loggia mit ca. 5 m<sup>2</sup>. Einbauschränke sind in mehreren Räumen sowie im Abstellraum vorhanden. Kaufkonditionen Kaufpreis: 389.000,00 Euro Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt. Grunderwerbsteuer 3,5% Grundbuchseintragungsgebühr 1,1% Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie. Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 115.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 2.32

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa D

mtenergieeffizienz: