

## 360° TOUR // GENERALSANIERTE NEUBAUWOHNUNG



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5\_17936**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	84,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23379.23

## Ihr Ansprechpartner



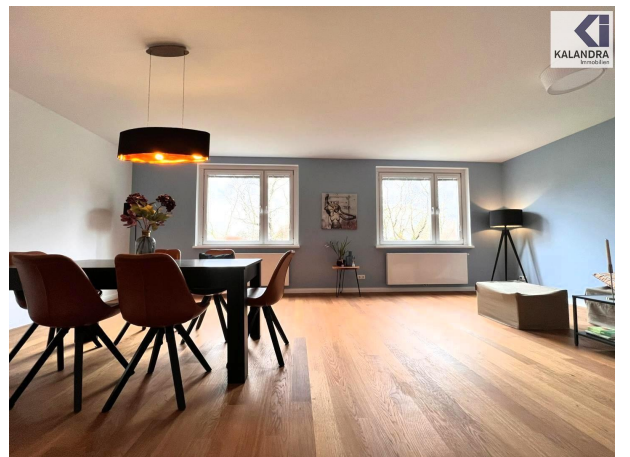
**Mag. Robin Kalandra**

KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913  
H +43-69911804004















## Objektbeschreibung

### **GENERALSANERTE NEUBAUWOHNUNG in GRÜNRUHELAGE** Dieses

3-Zimmer-Apartment ist garten- & südwestseitig orientiert und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 85m<sup>2</sup> folgende **Raumaufteilung**: zentrales Vorzimmer (ca. 8m<sup>2</sup>), südwestseitiges Wohn- & Esszimmer mit offenem Kamin (ca. 40m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 17m<sup>2</sup>) mit anschließendem Kabinett (ca. 7m<sup>2</sup>), Küche (ca. 5m<sup>2</sup>) mit Fenster, Dusch-Badezimmer (ca. 4m<sup>2</sup>) mit Fenster, separates WC, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß. **Ausstattung**: - das Apartment wurde kürzlich komplett hochwertig renoviert - voll ausgestattete Einbauküche (Ceranfeld+Backrohr, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler) - modernes Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschtisch und bodenebener Glaswanddusche - separates WC und Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss mit elektrischer Entlüftung und einem Handwaschbecken - 7,5m<sup>2</sup> großes Kellerabteil mit Fenster - Bernsteinparkett, Fliesen - Gas-Etagenheizung - Telekabelanschluss - Beleuchtungskörper und Spots, moderne Kunststofffenster Innenjalousien, Gegensprechanlage - offener Kamin Ein Garten zur Allgemeinbenutzung, weiters steht ein Trockenraum und ein Waschmaschinenraum in welchem die eigene Maschine angeschlossen wird zur Verfügung Ein Doppelgaragenbox mit Pantryküche, Beleuchtung und Strom ist **um 59.000,- Euro** zusätzlich zu erwerben. Lage: Am Hackenberg, in einer wenig befahrenen Sackgasse, Supermarkt, Apotheke und Bushaltestelle in Fußgehdistanz. **Infrastruktur**: In 5-6 Gehminuten gelangt man zu einem Billa und einem Bipa in der Weinberggasse sowie zu einer Apotheke. In 10 Gehminuten gelangt man zur Krottenbachstraße wo sich ein Spar befindet. Des Weiteren gibt es auf der Krottenbachstraße eine Billa Plus sowie eine Apotheke und eine Trafik. Die Obkirchergasse und der Sonnbergmarkt bieten weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie der Sieveringer Platz. Der fußläufig erreichbare 39A bietet eine sehr gute Anbindung an die Straßenbahnlinie 38, welche sowohl zur S-Bahn-Station Oberdöbling, zur U6-Station Nussdorfer Straße als auch zur U2-Station Schottentor führt. In der nahen Krottenbachstraße hält die Buslinie 35A diese bietet eine Anbindung nach Spittelau ( U6 & U4). Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung kann bei Bedarf übermittelt werden. Energieausweis: HWB: 154 kWh/m<sup>2</sup>.a Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht. 360° Tour: <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVQY2>Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 154.0 k  
mebedarWh/(m<sup>2</sup>a

f:            )