

## U6 Station vor der Türe!



Wohnküche

**Objektnummer: 0001008729**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Wohnfläche:</b>	60,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

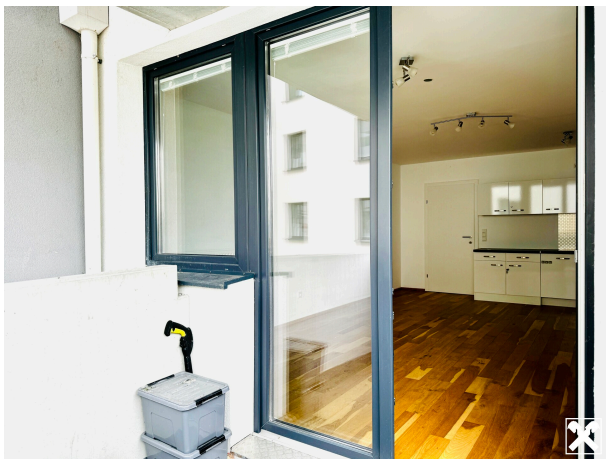


**Mag. Beate Bernleithner**

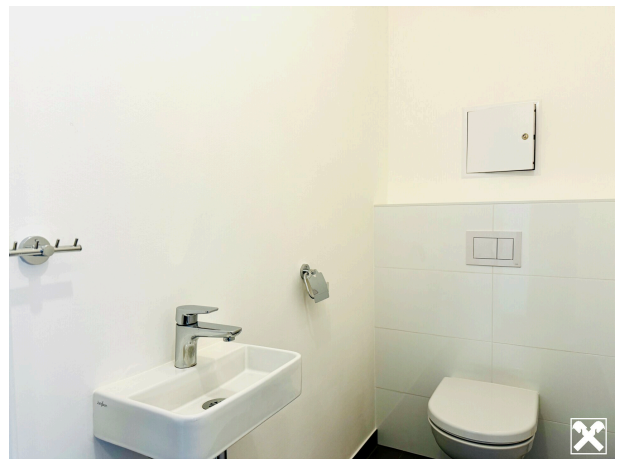
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

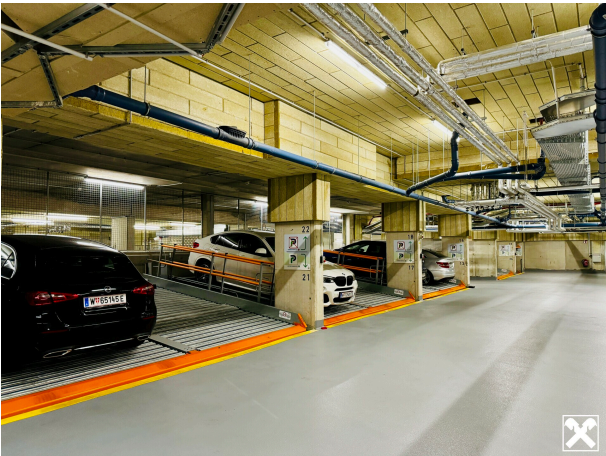
H +43 664 60 517 517 28





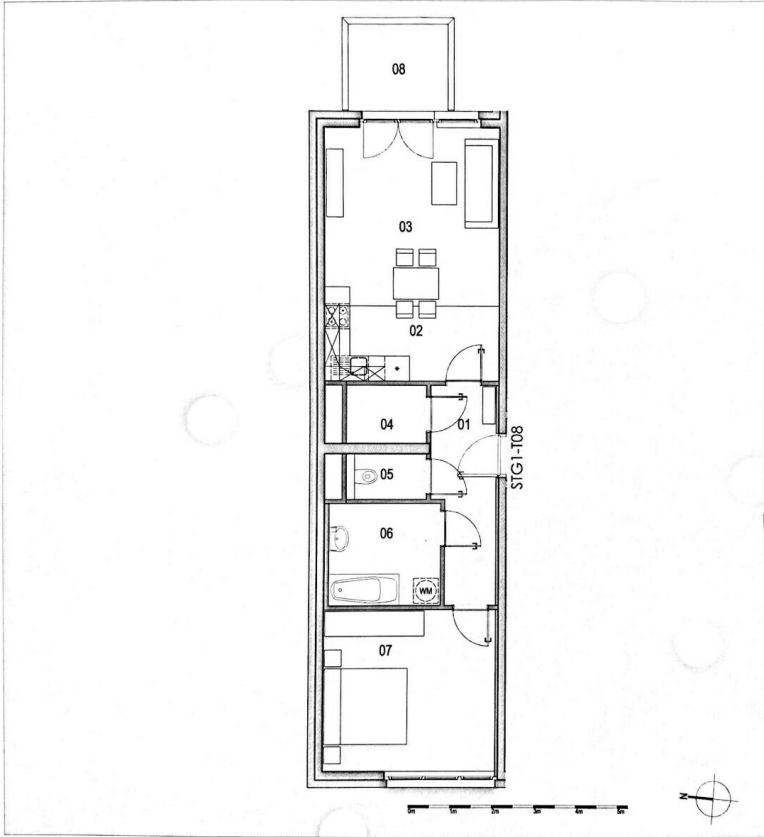












Schematische Darstellung. Sämtliche Möblierungen dienen zur Illustration. Dieser Plan ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

2 - ZIMMERWOHNUNG

2. OBERGESCHOSS



STEGE 1 - TOP 08

01	Vorraum	7.51 m <sup>2</sup>
02	Küche	7.60 m <sup>2</sup>
03	Wohnzimmer	18.13 m <sup>2</sup>
04	Abstellraum	2.73 m <sup>2</sup>
05	Wc	1.92 m <sup>2</sup>
06	Bsd	6.63 m <sup>2</sup>
07	Zimmer	15.95 m <sup>2</sup>
Wohnfläche		60.47 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche		60.47 m <sup>2</sup>
08	Balkon	5.23 m <sup>2</sup>
Kellerabteilfläche		1.31 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Baurechtseigentum

### Balkon, Urban Gardening und UBahn vor der Türe

Diese fast neue Eigentumswohnung wurde 2018 errichtet und punktet vor allem mit:

- Barrierefreiheit
- Energieausweis "A"
- Fernwärme
- Garagemöglichkeit

Diese moderne Wohnung liegt im 2. Liftstock und ist ost- westseitig orientiert.

Die Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon ist hofseitig ostseitig orientiert. Vom Balkon blickt man auf den begrünten Innenhof, wo sich auch die Beete zum Urban Gardening befinden. Hier können Sie Ihr eigenes Gemüse pflanzen und ernten.

Die Küche ist komplett mit allen Geräten (Ceranfeld, Dunstabzug, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach) ausgestattet und im Kaufpreis inkludiert.

Das Schlafzimmer mit 16m<sup>2</sup> ist geräumig und westseitig ausgerichtet. Das Fenster ist mit einer Innen- und Außenjalousie ausgestattet und somit ganz das Zimmer bestens verdunkelt werden.

Das Bad mit 6,63m<sup>2</sup> kann zu einer richtigen Wohlfühloase gestaltet werden. Eine Wanne, Waschbecken mit Spiegelschrank und ein Anschluß für die Waschmaschine sind hier vorhanden.

Das WC ist separat und mit Handwaschbecken ausgeführt.

Zusätzliche Stauraum bieten der geräumige Abstellraum und das Kellerabteil.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage- dieser ist gemeinsam mit der Wohnung zu erwerben.

Kaufpreis Garagenplatz (Hebebühne): € 10.000,--

**Gesamtkaufpreis Wohnung + Garagenplatz: € 275.000,--**

Die Wohnung wird im Baurechtseigentum verkauft. Das Baurecht läuft bis 2110.

### **Ausstattung Wohnung:**

- Zentralheizung mittels Fernwärme
- Parkettboden Eiche
- Fliesen in Bad und WC
- Küche samt Geräten
- Innenjalousien, Schlafzimmer Außenrolladen

### **Zusätzlich bietet das Haus:**

- ca. 300 Fahrradabstellplätze
- Gemeinschaftsgarten
- Hochbeete (je nach Verfügbarkeit)
- Tiefgarage