

Zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia!



Objektnummer: 960/69345

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	128,00 €
Heizkosten:	136,00 €
USt.:	36,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

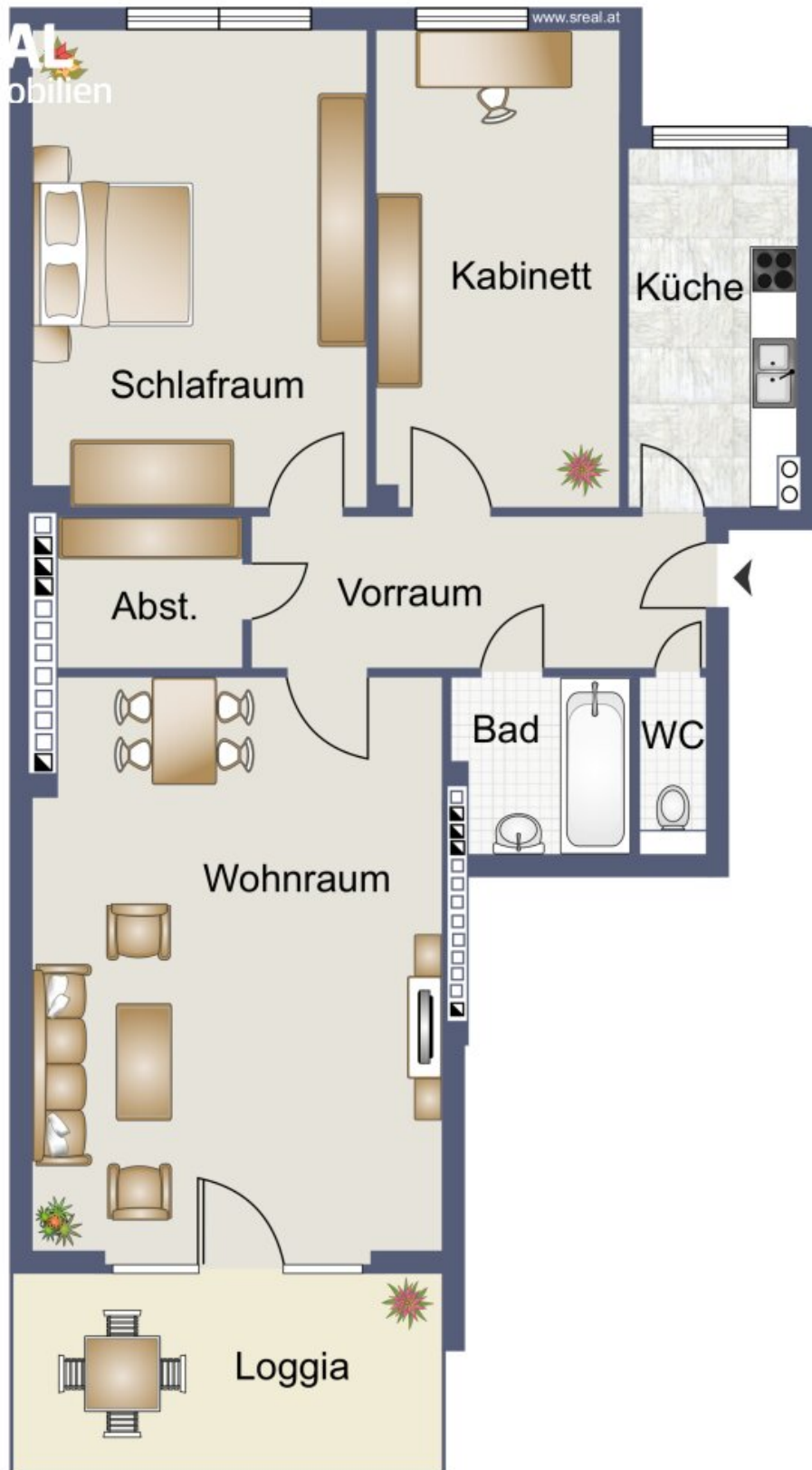






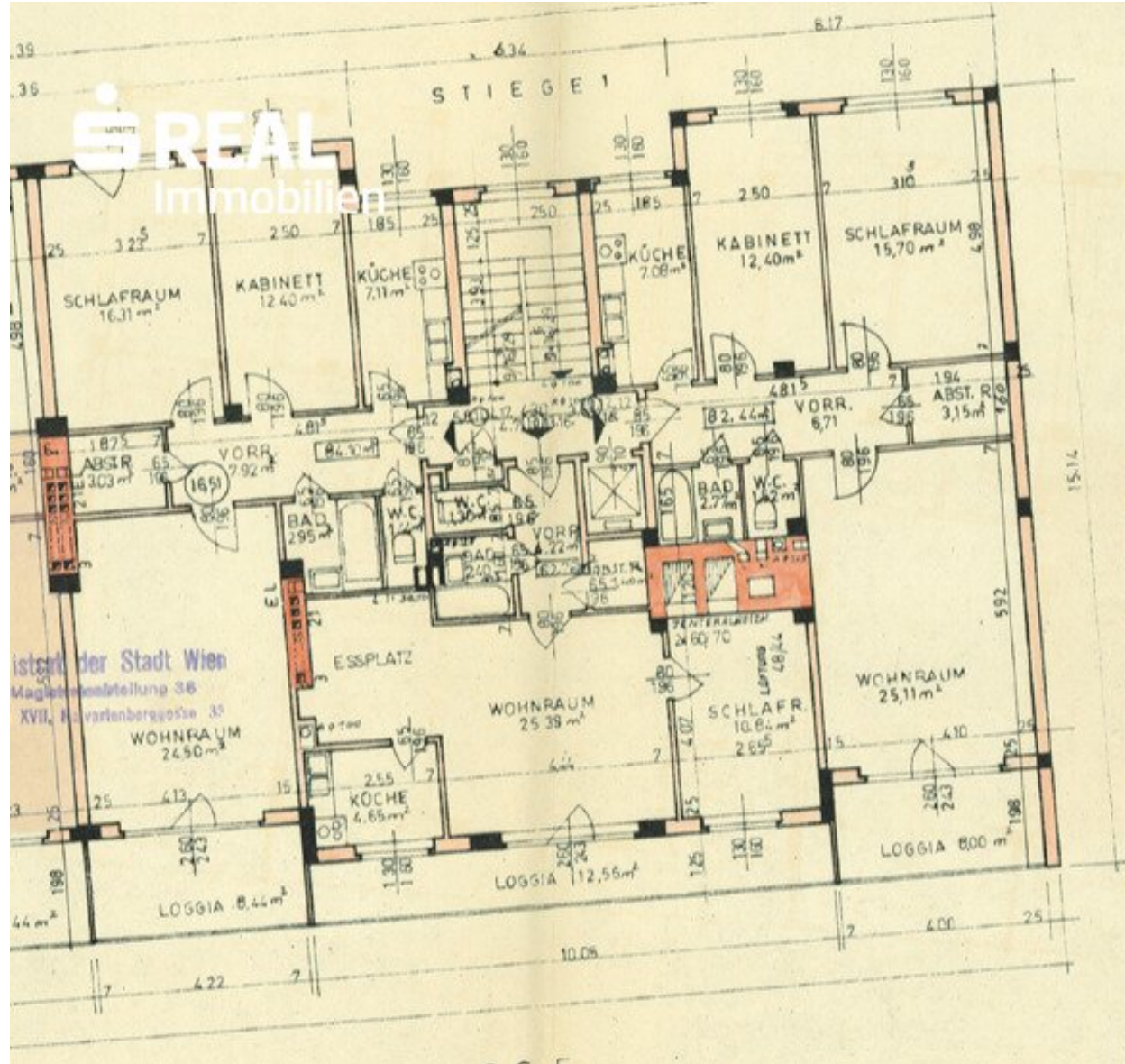




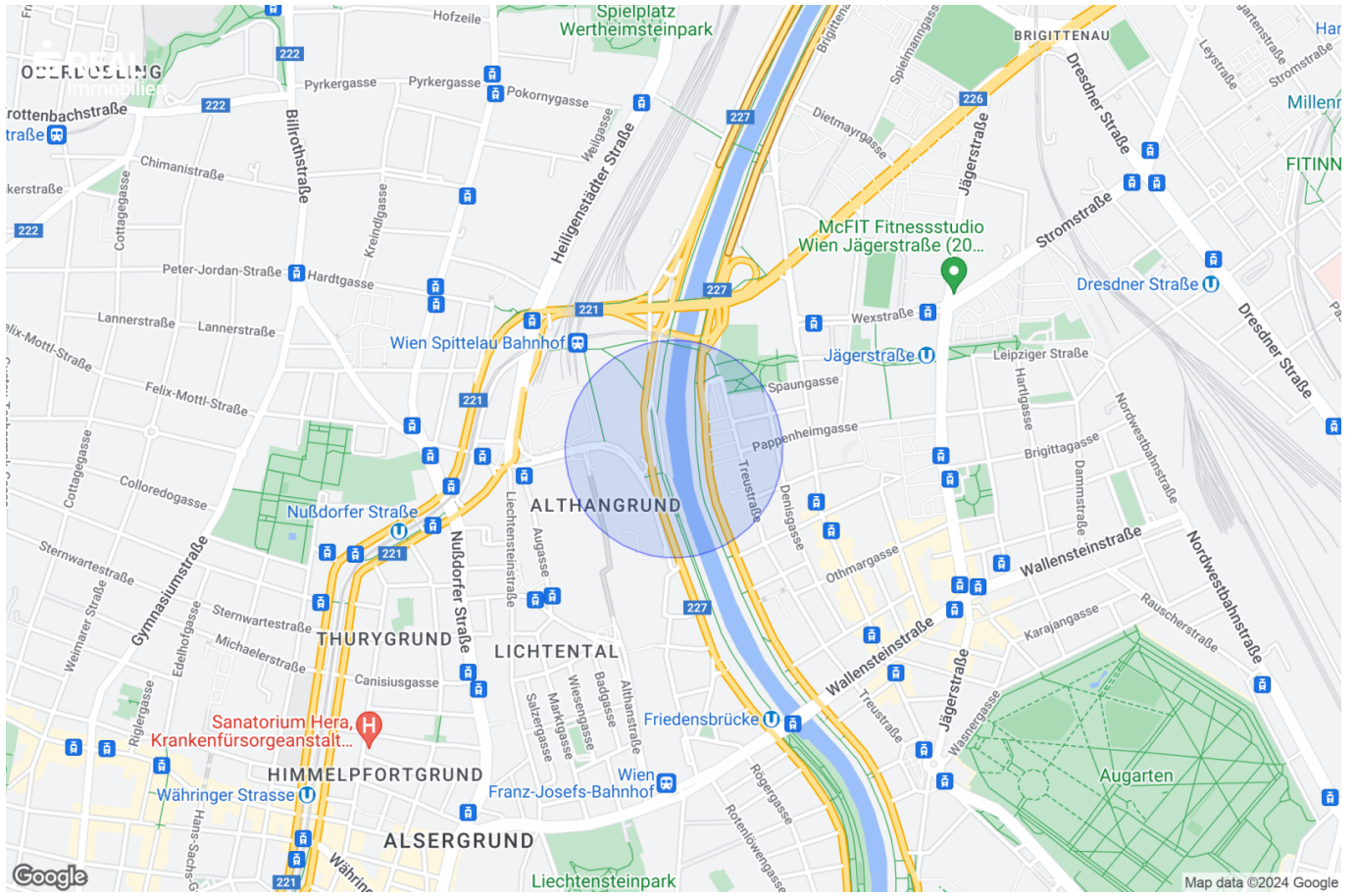


Skizze Wohnung

REAL
Immobilien



istat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 36
XVII, Favoritenberggasse 35



Objektbeschreibung

In bequemer Gehweite zum **Anton-Kummerer Park und der schönen Promenade am Donaukanal** kommt diese ca. 84 m² große Wohnung in einer gepflegten Anlage BJ 1964 zum Verkauf.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3100159?accessKey=6737>

Im 3ten Liftstock gelegen, teilt sich die **zentral begehbare** 3 Zimmer Wohnung folgendermaßen praktisch auf:

- sehr geräumiges Wohnzimmer ca. 24,5 m²
- zwei Schlafzimmer ca. 16,3 m² und 12,4 m² (hofseitig)
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette, Eingangsbereich, Abstellraum
- Küche - nicht möbliert
- Loggia mit ca. 8,44 m²
- geräumiges Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann somit mit wenig Aufwand gleich bezogen werden.

Die **U-Bahnstation Jägerstraße ist nur ca. 750 Meter entfernt** und somit schnell zu Fuß bequem zu erreichen.

Die monatliche Vorschreibung beinhaltet bereits Heiz und Warmwasser Akonto, sowie die Betriebskosten und Reparaturrücklage.

Modernisierungsmaßnahmen wie zB. eine Photovoltaik Anlage sind im Gespräch - die Kosten sind durch die Reparaturrücklage gedeckt!

Freizeit im nahen Augarten - 5 Minuten mit dem Rad:

Der Augarten zieht das ganze Jahr über etliche Freizeit- und Fitnesshungrige auf seine Wege und Grünflächen. Kein Wunder: Die **Gesamtfläche von über 52 Hektar** eignet sich perfekt für ausgedehnte **Spaziergänge** oder **Lauftrainings**.

Im Sommer lädt das kleine, aber feine **Familienbad Augarten** mit Elefantenrutsche und Kinderbecken zum munteren Planschen und Abkühlen ein, außerdem gibt es zahlreiche **Kinderspielplätze** sowie echte Schätze aus der Pflanzenzucht der Bundesgärten zu entdecken.

Alternativ ist auch das **Brigittenuer Bad** und der beliebte **Anton-Kummerer Park** zu Fuß schnell zu erreichen.

Sollten Sie an dieser **attraktiven** Wohnung Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular um Ihnen die relevanten Unterlagen **automatisiert** zukommen zu lassen. Nach Durchsicht der Unterlagen können Sie **bequem** einen Besichtigungswunsch deponieren.

Die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien. Die Kosten hierfür betragen 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap