

## 3-Zimmer-Balkon-Wohnung in traumhafter Ruhelage!



Wohnzimmer mit offener Küche

**Objektnummer: 1619\_7544**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

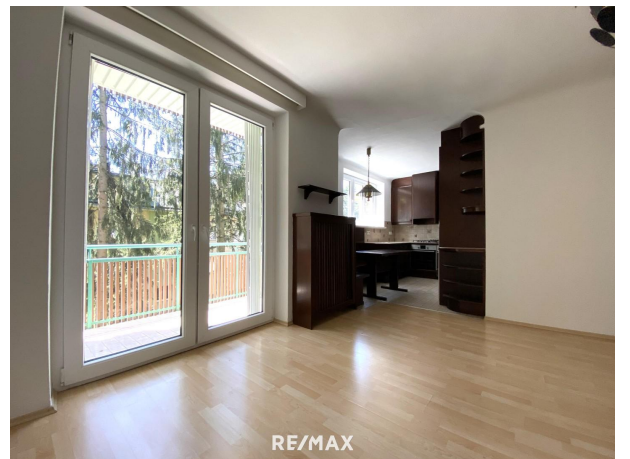


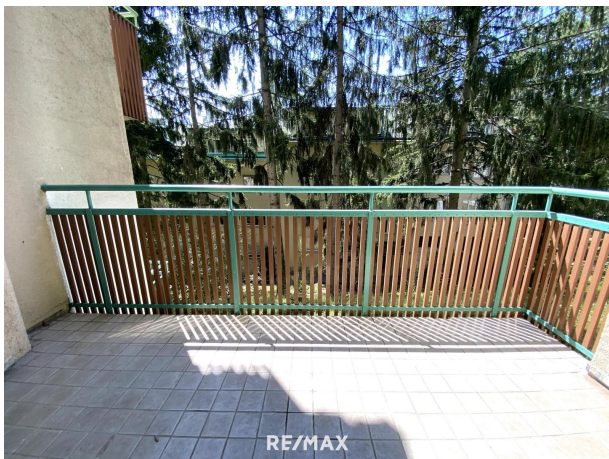
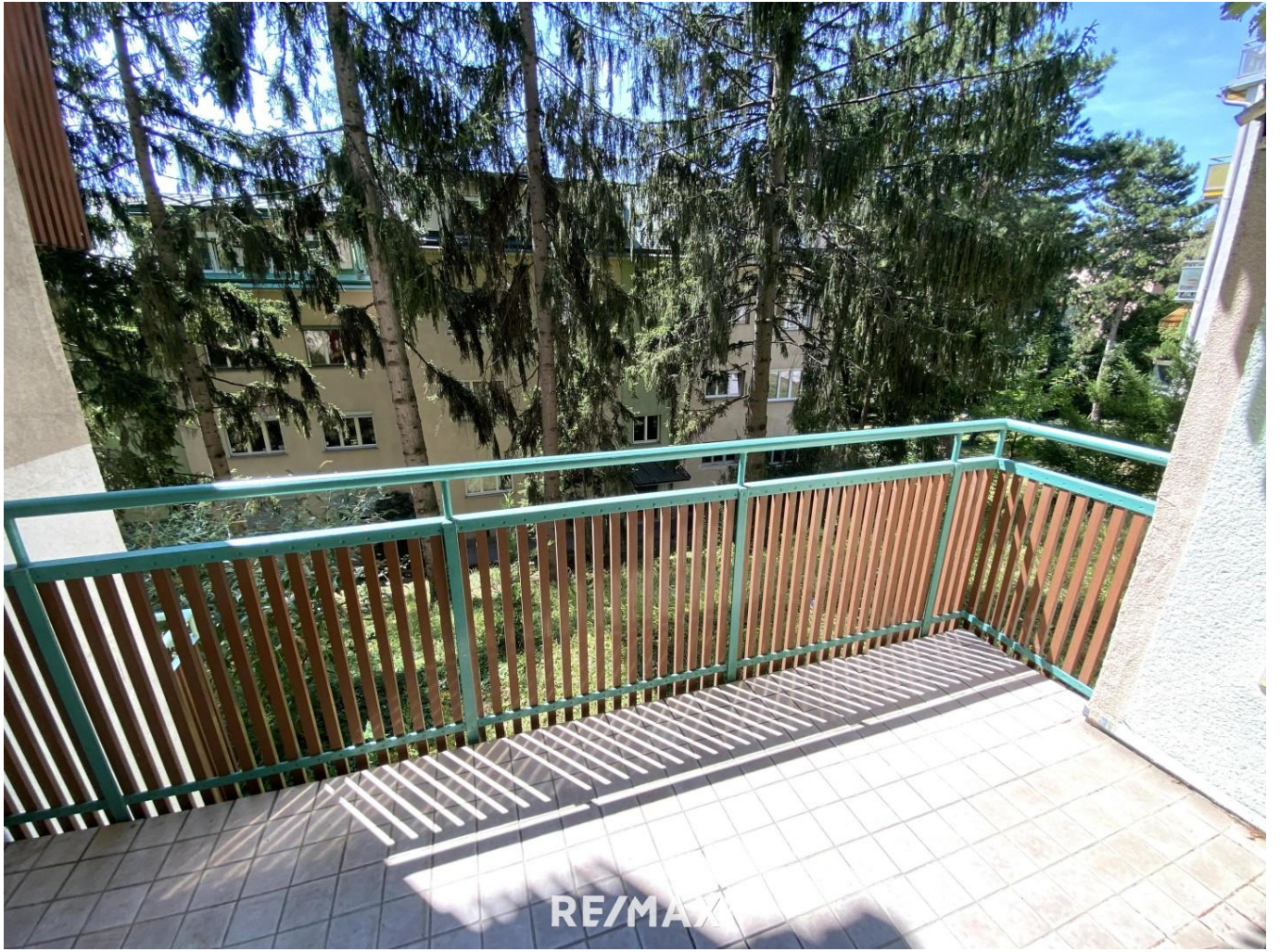
### Hubert Koller

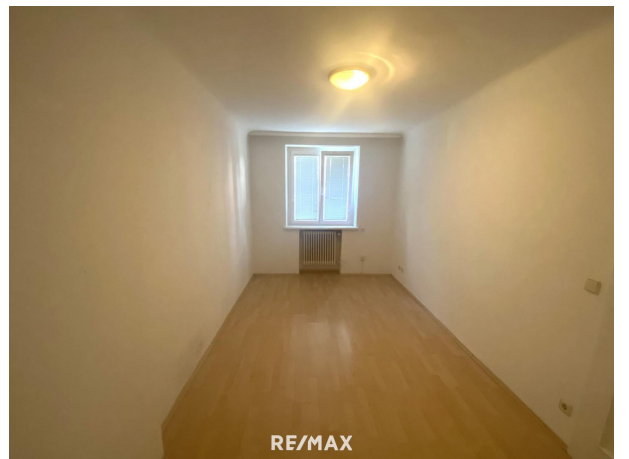
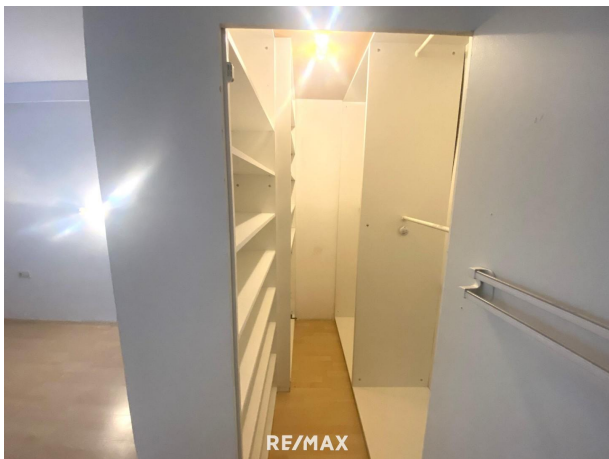
RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 699 1317 3366

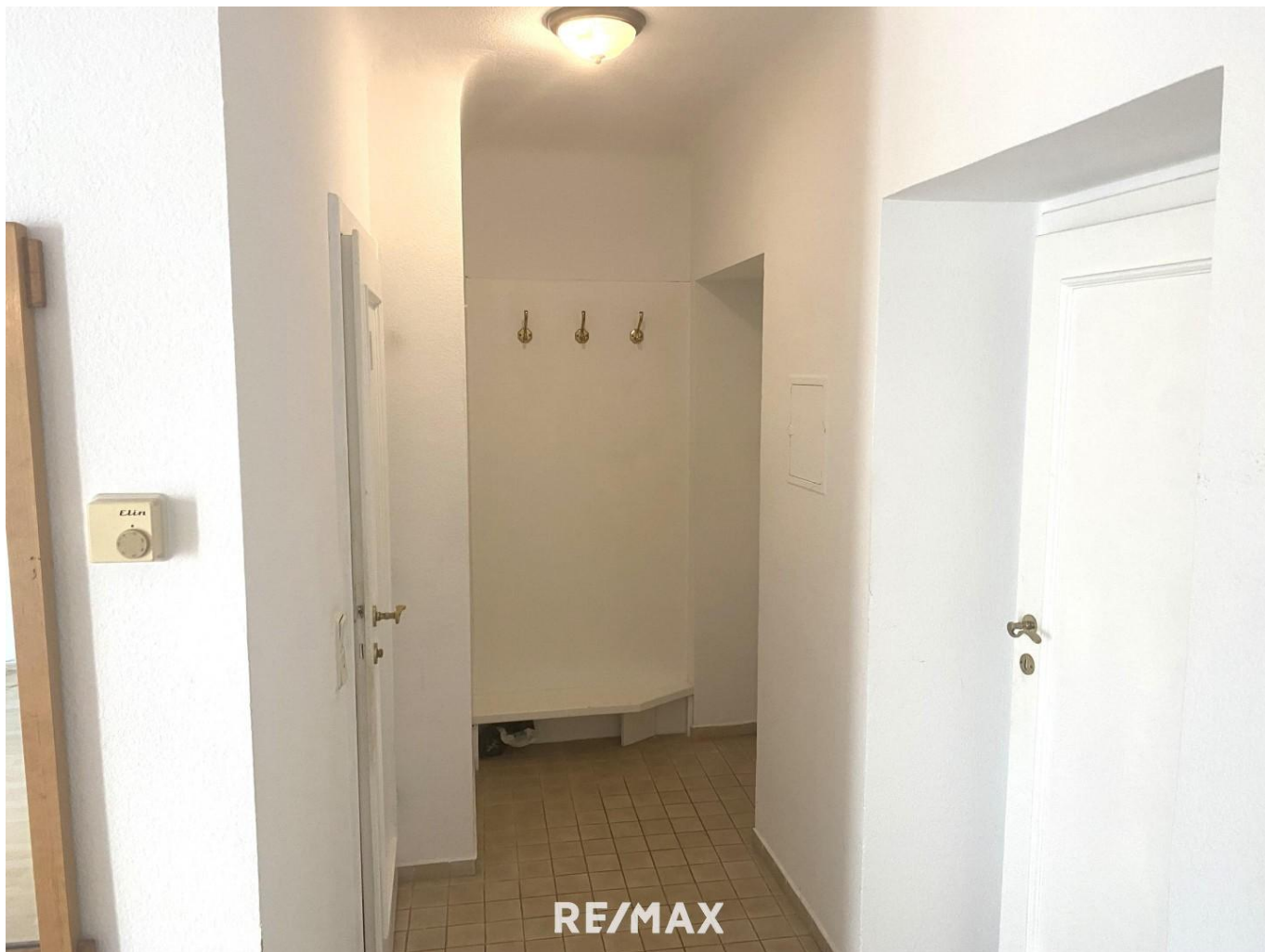
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











RE/MAX

**Sie suchen einen Käufer  
oder Nachmieter für Ihre  
Wohnung?**

Melden Sie sich noch heute:

**01 470 25 00**

KUNDEN-  
BEWERTUNGEN



„Ich habe mich sehr  
gut betreut gefühlt,  
auf zwischenmenschlicher  
Ebene sehr gut begleitet.“

„Würde bestens u. sehr  
professionell betreut“

„Es tut mir leid,  
KEINE Klagen“

„sehr kompetent, freundlich  
und ausgezeichnete Beratung  
und Betreuung!“

„extrem entgegenkommend“



VERTRAUEN

ERFOLG

SICHERHEIT

FREUDE

RE/MAX





## Objektbeschreibung

### **Zum Verkauf gelangt diese 3-Zimmer-Wohnung mit 5m<sup>2</sup>-Balkon in Grünruhelage!**

**Rundgang** Aus dem Vorraum gelangen Sie in das große, süd-westlich ausgerichtete Wohnzimmer mit offener Küche. Den Balkon können Sie direkt aus dem Wohnzimmer betreten. Aus dem Vorraum und dem Wohnzimmer kommen Sie in zwei weitere Zimmer; eines davon verfügt über eine eigene begehbare Garderobe. Das Bad inkl. WC verfügt über eine Dusche und ist direkt aus dem Vorraum erreichbar. **Highlights** Top Grün-Ruhelage süd-west-seitiger Balkon mit Grünblick gute Infrastruktur dank Nähe zur Gersthofer Straße Umgebung mit unzähligen tollen Erholungs- und Freizeitgestaltungs-Möglichkeiten

**Lage/Umgebung/öffentliche Anbindung** Straßenbahn Linie 41 und Buslinie 40A in Gehweite Türkenschanzpark ca. 10-15 Minuten fußläufig erreichbar BOKU (Universität für Bodenkultur) fußläufig erreichbar Gersthofer Straße - alle Geschäften des täglichen Bedarfs Pötzleinsdorfer Schloßpark Schafbergbad Wienerwald **Monatliche Kosten:** Betriebskosten inkl. USt.: EUR 139,3 Reparaturrücklage: EUR 107,69 **Monatsvorschreibung: EUR 247,06** Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien: - 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis - Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens - max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 146.0  
Klasse Heizwärmebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Faktor E  
Gesamtenergieeffizienz:

Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter 01/ 470 25 00 oder office@remax-real-experts.at zur Verfügung.

**Qualität macht sicher! RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe! Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber! Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**