

## **4-Zimmer Familienhit mit Loggia und Blick ins Grüne**



**Objektnummer: 128146\_47**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	94,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	17,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,87 €
<b>Heizkosten:</b>	162,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien









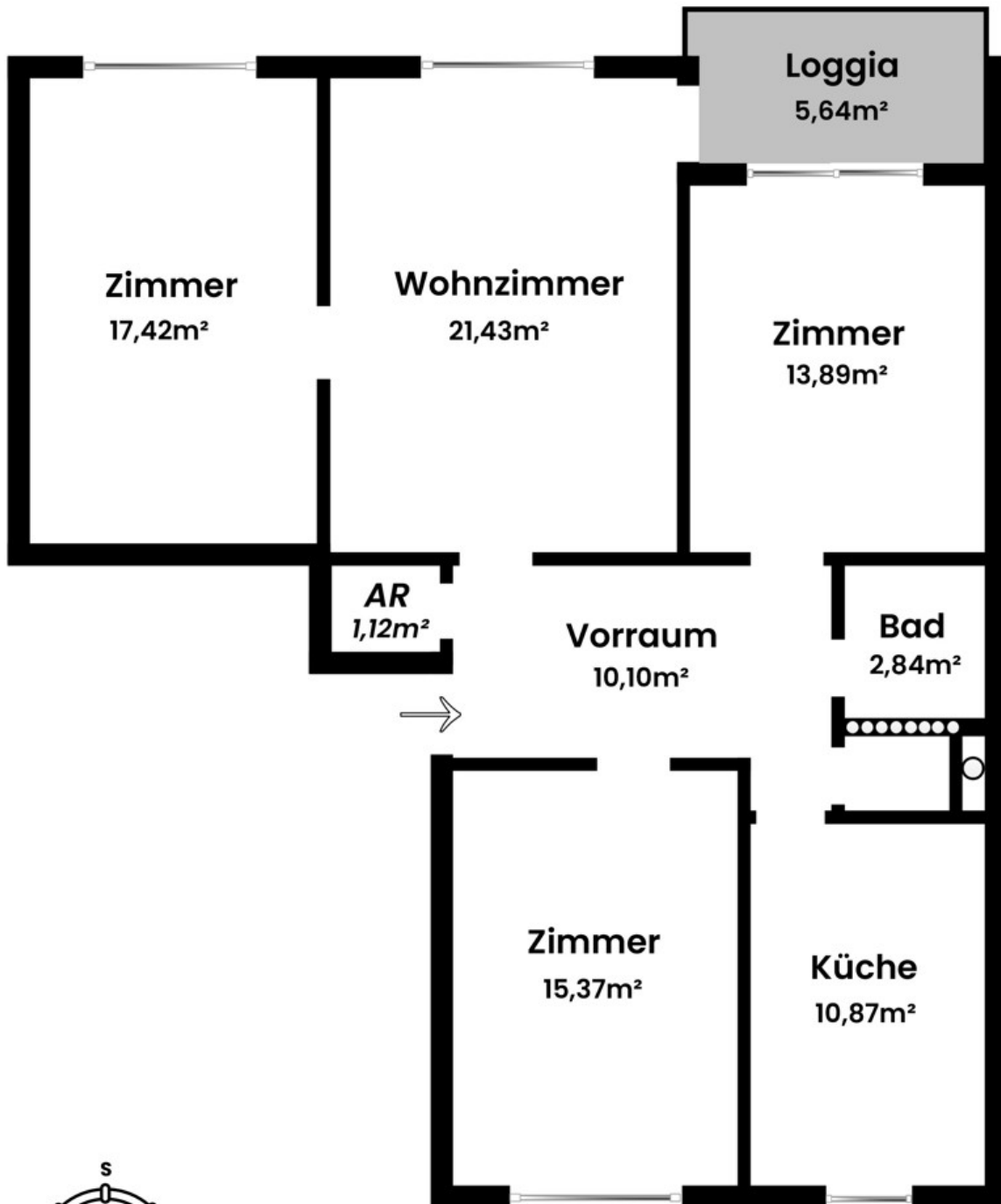








Gesamtfläche laut Nutzwertgutachten 99,84m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

FAMILIENTRAUM! Wunderschöne Eigentumswohnung mit 4 Zimmern! Diese tolle Wohnung könnte bald Ihr neues Zuhause sein! Denn hier finden Sie alles, was sie brauchen. Toller Aufbau der Zimmer und eine großartige Lage im 16. Bezirk machen diese Immobilie zu einem Schmuckstück für Familien. Die Wohnung gliedert sich wie folgt auf: ? Vorzimmer ? Küche ? 3 (Schlaf-)Zimmer ? Abstellraum ? neues Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss ? neues, separates WC ? Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia Folgende Sanierungsarbeiten wurden in der Wohnung gemacht: In den Wohnräumen und der Küche wurde ein Fertig-Parkettboden verlegt, der den Räumen ein hochwertiges Flair verleiht. Hochwertige Fliesen verschönern Sanitärräume, das Vorzimmer und den Abstellraum. Für eine zusätzlich aufgewertete Energieeffizienz innerhalb der Wohnung sorgen neue, 3-fach-verglaste, schall- und wärmeisolierende Fenster. Diese wird ein Fachbetrieb in Kürze mit maßgeschneiderten, hochwertigen Plissees (innen) ausstatten. Sämtliche Anschlüsse für eine Küche sind bereitgestellt - auch hier wird in Kürze eine neue Einbauküche inklusive hochwertiger SIEMENS-Geräte verbaut (IM KAUFPREIS INBEGRIFFEN). Sämtliche Anschlüsse für TV, Kabel und Internet sind komplett neu. Gleichzeitig wurden auch alle Elektro- und Wasserleitungen erneuert, damit Sie langfristig sorgenfrei in Ihrer Wohnung leben können. Der neue WPC-Boden in der Loggia ermöglicht es, dass sie sofort genutzt und ggf. eingerichtet werden kann. Zusätzliche Informationen: Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit ca. 17,42 m<sup>2</sup> zugeteilt. Beheizt wird mit Fernwärme (Kosten werden nach m<sup>2</sup> abgerechnet) – Warmwasser wird über einen modernen Elektrospeicher bezogen; die Wohnung wurde mit neuen Heizkörpern ausgestattet. **DAS HAUS VERFÜGT ÜBER KEINEN AUFZUG!** Im Falle einer Vermietung der Wohnung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz). Beim Kauf einer Immobilie bietet die Verkäuferin an, die Kosten der Vertragserrichtung zu übernehmen! (Vertragserrichter in diesem Fall vorgegeben).