



#0001008262

**U4/U6 - 3 Zimmer - Erstbezug - Design - Hell - Ruhig -
Provisionsfrei**

1120 Wien



Kaufpreis: 350.000,00 €

Wohnfläche: 70,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
nataliya.maystruk@riv.at
+43 664 60 517 517 39





BESCHREIBUNG

Die Wohnung liegt im hohen 1. OG eines komplett sanierten wärmegeprägten 6-geschossigem Neubau haus aus den 60-ger Jahren.

Sie begeistert mit moderner Ausstattung, perfekter Raumaufteilung sowie hellen, gemütlichen Räumen. Der Wohnraum ist nach Süd-Osten, die Schlafräume nach Nord-Westen ausgerichtet und bieten somit ein ausgeglichenes Raumklima sowie eine Möglichkeit zum Querlüften.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich und ausgesprochen hell. Geheizt wird mit unabhängiger Gas-Etagenheizung. Eine Vorbereitung auf einen einfacheren Umstieg auf Hauszentralheizung bzw. Fernwärme wurde bereits getroffen.

Sehr gute Raumaufteilung:

praktischer zentraler Vorraum

heller, großzügiger Wohnbereich mit offener Küche

großes Schlafzimmer mit Garderobe und Home-Office

gemütliches Büro-/ Kinderzimmer

modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche

Waschmaschinen- und Trockneranschluss

separate Toilette mit Handwaschbecken

trockenes Kellerabteil



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1970
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 70 m ²
Kellerfläche	ca. 3 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	01.02.2019
Gültig bis	31.01.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	65,28
HWB Klasse	

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	350.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	191,47 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	74,60 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	266,07 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	350.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	105.000,00 €
-------------------------	--------------



LAGE UND UMGEBUNG

Sehr gut Infrastruktur und Nahversorgung:

kurze Wege zu Meidlinger Markt, Mariahilfer Straße bzw. Schönbrunn

Wilhelmsdorfer Park und Vierthalerpark gleich ums Eck

U4/U6 in Geh weite, 4 Stationen bis zur Oper

alle Universitäten bestens erreichbar

in unmittelbarer Umgebung:

mehrere Supermärkte, Drogerien, Bäckereien

Meidlinger Hauptstraße sowie Meidlinger Markt

mehrere Bars, Cafes und Restaurants

Fitnesscenter, Banken und Post

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Öffentlich:

U4 Längenfeldgasse nur 750 m entfernt

U6 / S-Bahn Bahnhof Meidling nur 500 m entfernt

Straßenbahnlinie 62, Badner Bahn und die Buslinie 59

Nachtbusse N8, N62

Auto:

Gürtel, Wienzeile - in alle Richtungen

Parkplätze in der Gegend zur Kurz- und Dauermiete



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

