

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Friedrich Traudtner**

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 29. 04. 2024

## ZWISCHEN U1 UND BÖHMISCHEM PRATER: 4 ZIMMER 2 BÄDER TERRASSE UND LOGGIA



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	34199
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 10., Favoriten
<b>Ort:</b>	Wien 10., Favoriten
<b>KOSTEN</b>	
<b>Preis:</b>	€ 499.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 300,00
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 330,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche ca.:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche ca.:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Loggia Fläche ca.:</b>	9,00 m <sup>2</sup>

Die freundliche, moderne, lichtdurchflutete Familien-Eigentumswohnung mit ost/west Ausrichtung befindet sich in ruhiger, zentraler Lage in Monte Laa.

Details zur Immobilie auf einen Blick:

- 4. Liftstock
- ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche plus 18 m<sup>2</sup> Terrasse plus 9 m<sup>2</sup> Loggia
- großzügige Wohnküche mit ca. 51 m<sup>2</sup>
- 3 geräumige helle Zimmer (18 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>)
- 2 neu, modern gestaltete Badezimmer
- 1. Doppelwaschbecken & Walk-in-Dusche, Toilette, Waschmaschinenanschluss
- 2. En-suite mit einem Schlafzimmer mit großer Badewanne, Toilette mit Bidet
- Vorraum mit geräumigen Einbauschränken + Garderobe
- Kellerabteil
- Garagenstellplatz + 20.000,- Euro. Monatliche Kosten für den Stellplatz rd. 33,- Euro

Ausgezeichnete Nahversorgung: Spar, Billa, Hofer, Lidl,

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stockwerk:</b>	4
<b>Stellplätze Garage:</b>	1
<b>Anzahl Terrassen:</b>	1
<b>Bäder:</b>	2
<b>Anz. Loggia:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befeuernung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	62,74 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,99
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

DM und Apotheke sind im direkten Umfeld der Wohnung, sowie Schule, Kindergarten, Restaurants sind zu Fuß innerhalb 5 Minuten erreichbar!

Perfekte Infrastruktur: Innerhalb 20 min sind Sie mit U1 in der Innenstadt bzw. mit dem Auto am Flughafen. Sehr familienfreundliche Wohnanlage mit mehreren Kinderspielplätzen, riesige Sandkistenlandschaft, Volley-, Basketballfeld.

In nur 5 Gehminuten sind Sie auch mitten im Grünen! Der böhmische Prater bietet weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung an der frischen Luft! Weiters erreichen Sie den Kurpark Oberlaa in 10 Minuten mit dem Bus.

## AUSSTATTUNG:

<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Garage</b>	✓
<b>Parkplatz</b>	✓
<b>Keller</b>	✓







