Catch Your Home
CYH
IMMOBILIEN



Familienfreundliche 4 Zimmer - Eigentumswohnung Nähe Wasserturm

3723/57	ca. 1958	84 m²	4
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Zimmer

Die Immobilie

Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Lift & hoher Raumhöhe

Objektbeschreibung
Zum Verkauf gelangt eine helle und gut geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung in einem gepflegten Wohnhaus (Baujahr ca. 1958).
Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss mit Lift und überzeugt durch ihre großzügige Raumhöhe von ca. 2,90 m, eine funktionale Raumaufteilung sowie eine sehr gute Infrastruktur – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Eckdaten
Wohnfläche: ca. 84 m²
Zimmer: 4
Stockwerk: 1. Obergeschoss (mit Lift)
Baujahr: ca. 1958
Raumhöhe: ca. 2,90 m
Heizung: Gasetagenheizung
Orientierung: West / Südost
Kellerabteil: ca. 3 m²

Raumaufteilung:
- Vorzimmer
- Küche mit Essbereich (Fenster vorhanden)
- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC

Betriebskosten:
- Monatliche Betriebskosten: ca. 376,- brutto (inkl. Rücklage, Lift und USt.)

Lage & Umgebung
Die Wohnung liegt in einem familienfreundlichen Wohnumfeld mit zahlreichen Grün- und Erholungsflächen sowie ausgezeichneter sozialer Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung:
- Wasserspielplatz / Wasserturm
- Wienerberg
- Volksschule & Mittelschule Knöllgasse
- Kaiser-Franz-Josef-Spital & Unfallkrankenhaus Meidling

Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinie 1 direkt vor der Haustüre – ca. 10–15 Minuten in die Innenstadt
Buslinien 15A und 65A
Nahversorgung, Apotheken, Banken und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Energieausweis: HWB 158 kWh/(m²a), Klasse E

KAUFPREIS: 295.000,-
Betriebskosten: ca. 376,- brutto
Provision: 3 % 20 % MwSt.

Kaufnebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Maklerhonorar 20 % MwSt.
?% Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH
Because home is not a place, its a feeling.
www.cyh.at
Münichreiterstraße 29/6, A-1130 Wien
Telefon: 43 1 720 129 211
Fax: 43 1 720 129 211 DW 89tabletr
td colspan"4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
/td
/tr
tr
tdHeizwärmebedarf:/td
td158.0 kWh/(m²a)/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdKlasse Heizwärmebedarf:/td
tdE/td
td/td
td/td
/tr
/table

Flächen

Wohnfläche	**84 m²**
Kellerfläche	**3 m²**
Zimmer insgesamt	**4**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Etage	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**ca. 1958**
Zustand	**gepflegt**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**

Ausstattung

Heizungsart	**Etagenheizung**
Befeuerung	**Gas**

✓ Personenaufzug

Preise

Kaufpreis	**295.000 €**
Käuferprovision	**3.00 %**
MwSt.-Satz	**20 %**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
HWB-Wert	**158,00 kWh/(m²*a)**
HWB-Klasse	**E**
Primärenergieträger	**Gas**

Impressionen



























Kontakt

Angelo Dzakula

Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

E-Mail	**office@cyh.at**
Telefon	**+43 1 720 12 92 11**
Mobil	**+43 664 524 95 15**
Weitere Informationen	**www.cyh.at**

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**