Catch Your Home
CYH
IMMOBILIEN



Ruhige & helle 2 Zimmer Wohnung mit extra Küche Loggia & alle Fenster nach Süden ausgerichtet 7.Stock mit Lift Forsthauspark

3723/2164	ca. 1966	65 m²	2
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Zimmer

Die Immobilie

Ruhig & hell!

Die exklusive 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im 7.Stock mit Lift.
Mit Loggia!

– Wohnnutzfläche ca. 65 m² (inkl. Loggia)
– Loggia ca. 4,6 m² (Ausrichtung Süden)
– Vorzimmer zentral begehbar
– Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
– Schlafzimmer
– Küche mit Fenster, Einbauküche inkl. Geräte & kleinen Esstisch
– Badezimmer mit Badewanne
– Separates WC
– Abstellraum

Alle Fenster sind nach Süden ausgerichtet!

Baujahr: ca. 1966
Heizungsart: Zentralheizung inkludiert in den Betriebskosten
Orientierung: Süden
Aufzug / Lift: Ja vorhanden
Stockwerk: 7. Stock
Kellerabteil: Ja vorhanden ca. 4,6 m²
Alle Zimmer sind vom Vorzimmer aus zentral begehbar!

Bodenbelag: Im Vorzimmer, Küche, AR, Badezimmer und WC sind Fliesenböden.
Im Wohnzimmer und Schlafzimmer ist ein Holzbelag Parkettböden.

Infrastruktur und Umgebung:
- Forsthauspark
- Donau
- Donaukanal
- Sporthalle / ASKÖ Brigittenau
- Soccerdome Wien20

U-Bahn: U6 Dresdner Straße ca. 4 Stationen mit dem Bus entfernt
Autobuslinie: 11A, N29 ist unmittelbar vor der Haustüre ca. 50m entfernt.
Autobuslinie: 5A ca. 70m entfernt (ca. 1 Gehminute)
S-Bahn-Station: Traisengasse ist ca. 5 Busstationen entfernt.
Apotheken, Banken, Supermärkte und Ärzte finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

Kaufpreis: 380.000,-
Betriebskosten: ca. 262,80,- Brutto (inkl. Heizung, Lift, RR und Steuer)

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.

Hinweis
Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zum Eigentümer.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

CatchYourHome Immobilien GmbH
Because home is not a place, its a feeling.
www.cyh.at
Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien
Telefon: 43 664 524 95 15
Email: office@cyh.attabletr
td colspan"4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
/td
/tr
tr
tdHeizwärmebedarf:/td
td111.0 kWh/(m²a)/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdKlasse Heizwärmebedarf:/td
tdD/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td
td2.87/td
td/td
td/td

/tr
tr
tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td
tdE/td
td/td
td/td
/tr
/table

Flächen

Wohnfläche	**65 m²**
Kellerfläche	**4,6 m²**
Zimmer insgesamt	**2**
Schlafzimmer	**1**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Etage	**7**
Balkon-/Terrassenfläche	**4,6 m²**
Loggien	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**ca. 1966**
Zustand	**gepflegt**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Verfügbar ab	**nach Kaufvertrag**

Ausstattung

Heizungsart	**Zentralheizung**

✓ Personenaufzug

Preise

Kaufpreis	**380.000 €**
Käuferprovision	**3.00 %**
MwSt.-Satz	**20 %**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
HWB-Wert	**111,00 kWh/(m²*a)**
HWB-Klasse	**D**
fGEE-Wert	**2,87**
fGEE-Klasse	**E**

Impressionen









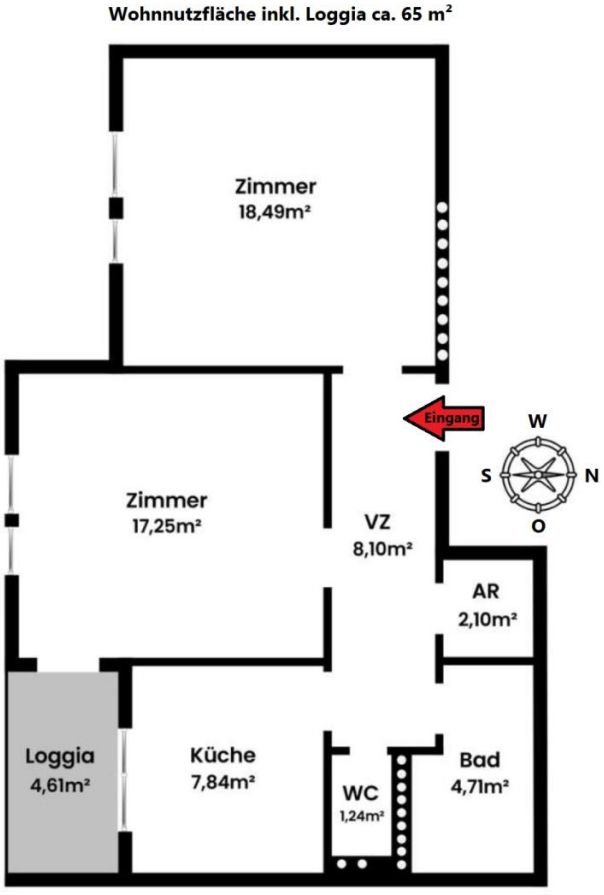
Catch Your Home

Ruhige & helle 2 Zimmer Wohnung mit extra Küche Loggia & alle Fenster nach Süden ausgerichtet 7.Stock mit Lift Forsthauspark



Top 16 - Stiege 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	7.Obergeschoss	11,88	
Zimmer	7.Obergeschoss	18,49	
Zimmer	7.Obergeschoss	17,25	
Küche	7.Obergeschoss	7,84	
WC	7.Obergeschoss	1,24	
Bad	7.Obergeschoss	3,03	
Loggia	7.Obergeschoss	4,61	**64,34**
Zubehör			
KA 16/1	KG	4,59	**4,59**
Nutzfläche			**64,34**





https://cyh.at/immobilien/ruhige-helle-2-zimmer-wohnung-mit-extra-kueche-loggia-alle-fenster-nach-sueden-ausgerichtet-7-stock-mit-lift-forsthauspark/

Ruhige & helle 2 Zimmer Wohnung mit extra Küche Loggia & alle Fenster nach Süden ausgerichtet 7.Stock mit Lift Forsthauspark









Catch Your Home

Ruhige & helle 2 Zimmer Wohnung mit extra Küche Loggia & alle Fenster nach Süden ausgerichtet 7.Stock mit Lift Forsthauspark









Ruhige & helle 2 Zimmer Wohnung mit extra Küche Loggia & alle Fenster nach Süden ausgerichtet 7.Stock mit Lift Forsthauspark



Kontakt

Angelo Dzakula

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

Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

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