





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

<sup>100</sup><sub>04</sub> 3723/2164


Objektnr.

 ca. 1966

Baujahr

 65 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Ruhig & hell!

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

- Wohnnutzfläche ca. 65 m<sup>2</sup> (inkl. Loggia)
- Loggia ca. 4,6 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>

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.

Catch Your Home

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

---

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.at

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	<b>65 m<sup>2</sup></b>
Kellerfläche	<b>4,6 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Etage	<b>7</b>
Balkon-/Terrassenfläche	<b>4,6 m<sup>2</sup></b>
Loggien	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 1966</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Verfügbar ab	<b>nach Kaufvertrag</b>
--------------	-------------------------

## Ausstattung

Heizungsart **Zentralheizung**

✓ Personenaufzug

## Preise

Kaufpreis **380.000 €**

Käuferprovision **3.00 %**

MwSt.-Satz **20 %**

## Energieausweis

Energieausweis-Art **Bedarf**

HWB-Wert **111,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

HWB-Klasse **D**

fGEE-Wert **2,87**

fGEE-Klasse **E**

## Impressionen



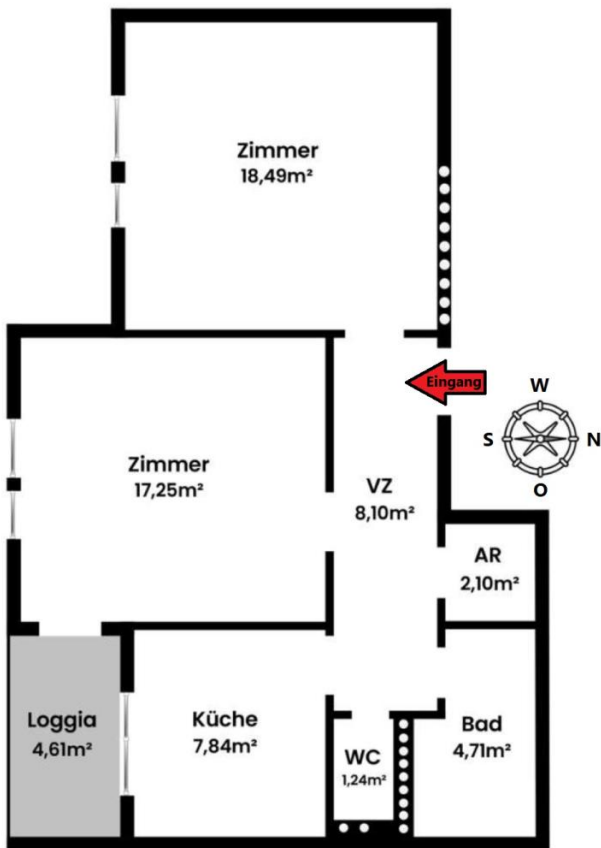
**Ruhige & helle 2 Zimmer Wohnung mit extra Küche Loggia & alle Fenster nach Süden ausgerichtet 7.Stock mit Lift Forsthauspark**



**Top 16 - Stiege 1**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
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	<b>64,34</b>
<b>Zubehör</b>			
KA 16/1	KG	4,59	<b>4,59</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>64,34</b>

Wohnnutzfläche inkl. Loggia ca. 65 m<sup>2</sup>



Catch Your Home

**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**





Catch Your Home

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

---

## Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

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

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