





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

¹⁰⁰₀₄ 3723/2164


Objektnr.

 ca. 1966

Baujahr

 65 m²

Wohnfläche

 2

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!

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: 334.000,-

Catch Your Home

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

Betriebskosten: ca. 312,- 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.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir mit dem Eigentümer in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

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	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

Immobilie ist verfügbar ab	nach Kaufvertrag
----------------------------	-------------------------

Ausstattung

Heizungsart **Zentralheizung**

✓ Personenaufzug

Preise

Kaufpreis **334.000 €**

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

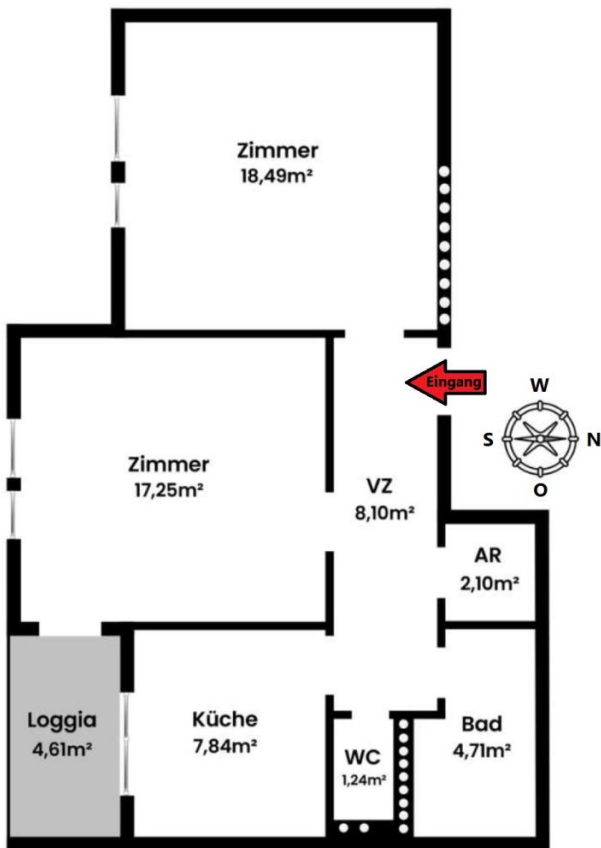




Top 16 - Stiege 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
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

Wohnnutzfläche inkl. Loggia ca. 65 m²



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**