





## **Voll Möbliert & Ausgestattet 3 Zimmer Wohnung Hochparterre Nähe Klinik Ottakring & U-Bahn U3 Ottakring**

<sup>100</sup>  
<sup>10</sup>  
<sup>04</sup> 3723/2165


Objektnr.

 ca. 1960

Baujahr

 82 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 3

Zimmer

## Die Immobilie

Voll möbliert & voll Ausgestattet!

Zum Verkauf gelangt eine 3 Zimmer Wohnung im Hochparterre in einem gepflegten Wohnhaus in guter Lage, direkt vis-à-vis der Klinik Ottakring & Nähe U-Bahn U3 Ottakring!

Sehr gute Öffentliche Verkehrsanbindung!

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 82 m<sup>2</sup>

Stockwerk: Hochparterre

Heizungsart: Gasetagenheizung

Kellerabteil: vorhanden ca. 3 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 1960

Aufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Abstellraum
- 2 Schlafzimmer
- Extra Küche mit Abstellraum und Fenster vorhanden
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Handtuchtrockner
- Separates WC

Infrastruktur & Lage:

U-Bahn U3 Ottakring ca. 650m entfernt (ca. 8 Gehminuten)

S Bahn S 45 Ottakring ca. 650m entfernt (ca. 8 Gehminuten)

Straßenbahn - Linie 10, 43, 44 & 46 ca. 150m entfernt (ca. 2 Gehminuten)

Autobus Linie 45A & 46A ca. 120m entfernt

Klinik Ottakring (Direkt vis-à-vis)

Karl-Kantner-Park

Stillfriedplatz

Wiener Sport-Club Trainingszentrum

Tennisanlage WAT Ottakring

Einkaufsmöglichkeiten, Fitness Studio, Banken sowie Apotheken & Ärzte alles in unmittelbarer Umgebung.

Kaufpreis: 305.000,-

Betriebskosten: ca. 264,- Brutto (inkl. 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

iBecause home is not a place, its a feeling./iwww.cyh.at

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien

Telefon: 43 664 524 95 15

Email: office@cyh.attable

tr

td colspan="4">Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td

td48.0 kWh/(m²a)/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Heizwärmebedarf:/td

tdB/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td

td1.17/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td

tdC/td

td/td

td/td

/tr

/table

## Flächen

Wohnfläche	<b>82 m²</b>
Kellerfläche	<b>3 m²</b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 1960</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Kaufvertrag</b>
----------------------------	-------------------------

## Ausstattung

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>

✓ vollmöbliert

## Preise

Kaufpreis	<b>305.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3.00 %</b>
MwSt.-Satz	<b>20 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
HWB-Wert	<b>48,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
HWB-Klasse	<b>B</b>
fGEE-Wert	<b>1,17</b>
fGEE-Klasse	<b>C</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>

## Impressionen











## 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**