

**FAMILIENWOHNUNG - BESONDERS GROSZZÜGIG, SÜDSEITIG - 4  
SCHLAFZIMMER, FERNBLICK UND WINTERGARTEN**  
... wie es Euch gefällt - aus zwei mach eins - aus eins mach zwei

Herrlich einladende Oppulenz - superfreundlich und megahell, so zeigen sich die fünf, maßgeblich südseitigen, Zimmer dieser optimal geschnittenen Eigentumswohnung.

Aus den ZWEI nebeneinander liegenden TOPS, wurde eine wirklich geniale Familienwohnung geschneidert. Und sind die Pläne früher oder später einmal anders, dann kann JEDERZEIT ZURÜCKGEBAUT werden.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

132m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer, maßgeblich südseitig ausgerichtet:

- Wohnraum mit Wintergarten
- 2 Schlafzimmer südseitig, straßenseitig
- 2 Schlafzimmer, nordseitig, hofseitig
- Küche mit Fenster
- großes Badezimmer mit WC
- separate Toilette
- Kellerabteil

**Ausstattung bis Zustand**

Schöner Parkettboden, mehrfach verglaste Isolierfenster aus Kunststoff, Gasetagenheizung (starke Wolf-Therme), separate Warmwasser-Entnahmestellen. Der Balkon wurde zum Wintergarten umfunktioniert und ist, Sommer wie Winter, bewohnbar.

Ein wirklich gutes Angebot. Die Wohnung besteht aus zwei, zusammengelegten Tops. Sie befindet sich in recht passablen Zustand und könnte mit geringen Maßnahmen sehr zügig bezogen werden. Ein Update der Wände (zumindest Anstrich) ist anzuraten und würde Ihre neue Wohnung mit Sicherheit enorm aufwerten.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 04-2010  
Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 95, Klasse (Werte von A++ bis G): C

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

In der Fernkorngasse 109 / Ecke Raxstraße. Einkaufs- sowie Freizeitmöglichkeiten finden Sie im näheren Umfeld. Unweit der Neilreichgasse, sind Sie in nur wenigen Minuten im Erholungsgebiet Wienerberg. Die zentrale Lage ist perfekt, um auf direktem Weg die Triesterstraße oder das Alte Landgut - U2 (Verteilerkreis) zu erreichen.

**Einkauf und Verkehr:**

Jede Menge Öffis erlauben Flexibilität auch ohne Auto. Die Straßenbahnen 0 und 67 oder die Autobuslinie 15A haben unweit Ihre Stationen. Den täglichen Einkauf erledigen Sie in den Supermärkten ums Eck.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1%  
Vermittlungshonorar: 3,6% vom Kaufpreis (10.764,00 inkl. 20% Ust.)  
Vertragserrichtung: Lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**  
**Tel: 0664 857 757 1**  
**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4303  
**Ort:** 1100 Wien  
**Nähe:** Erholungsgebiet Wienerberg

**Wohnfläche:** 132m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 5  
**zentral begehbar:** 4  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 2  
**Keller:** ja

**Kaufpreis:** EUR 299.000  
**Betriebskosten:** EUR 281,83  
**Reparaturrücklage:** EUR 70,63  
**Vermittlungshonorar:** 3% vom Kaufpreis

**verfügbar:** sofort

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** ca.1962  
**Geschoßanzahl:** EG + 5  
**Stockwerk:** 3. Geschoss  
**Himmelsrichtung:** Süden, Norden

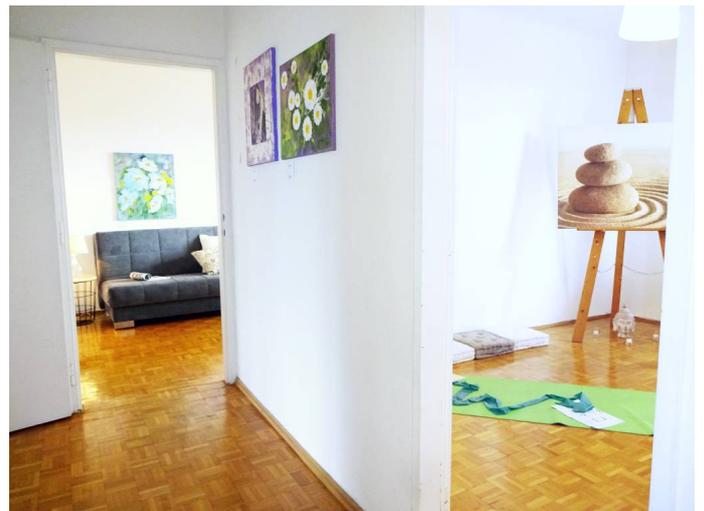
**HWB-Wert:** 95kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C

**Lage:** Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** Autobus, Straßenbahn

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

Fotos zu Immobilie 21 4303

FAMILIENWOHNUNG - BESONDERS GROSZZÜGIG, SÜDSEITIG - 4  
SCHLAFZIMMER, FERNBLICK UND WINTERGARTEN







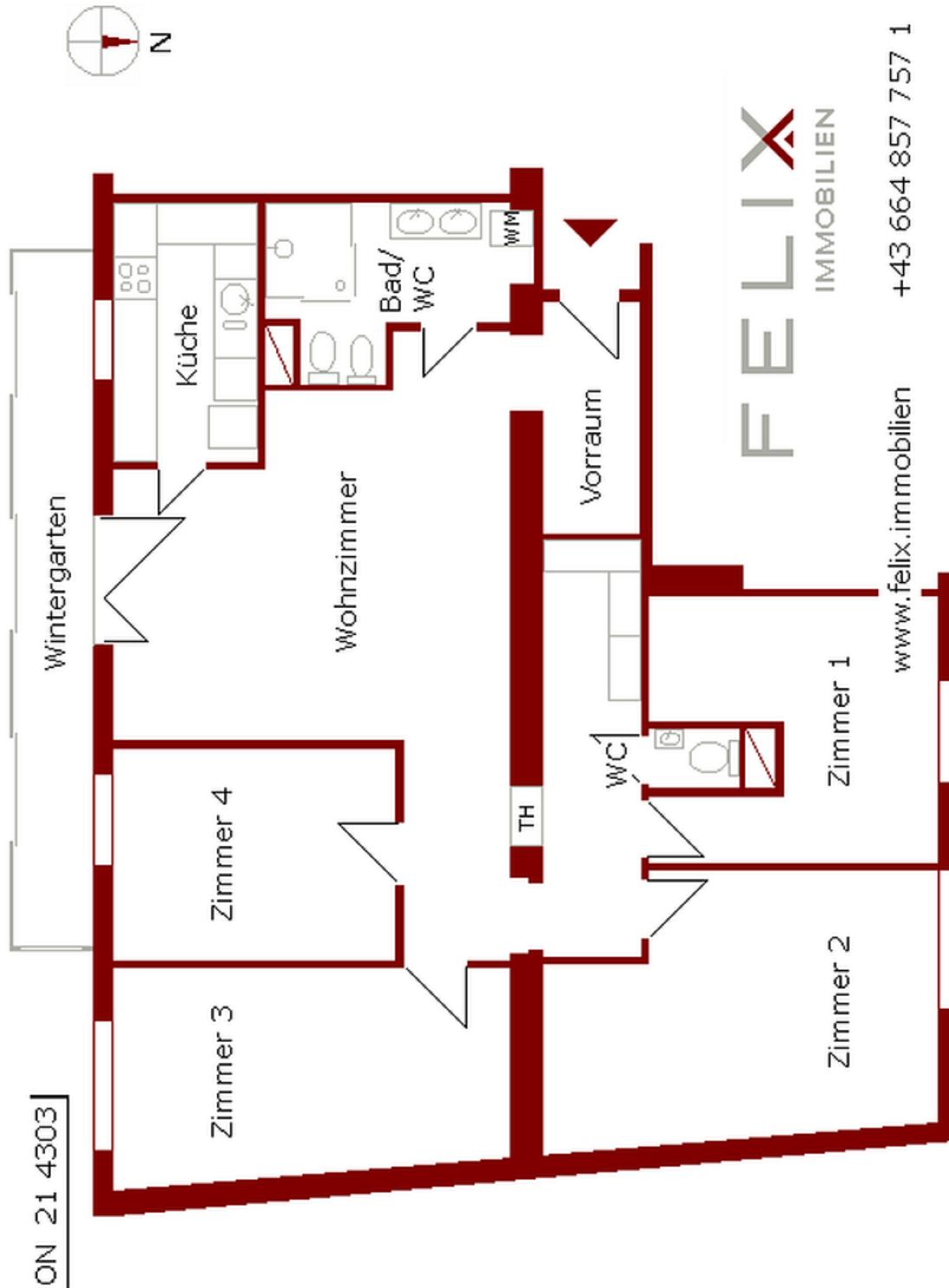












Umgebungsplan zu Immobilie 21 4303

FAMILIENWOHNUNG - BESONDERS GROSZZÜGIG, SÜDSEITIG - 4  
SCHLAFZIMMER, FERNBLICK UND WINTERGARTEN

