165M² EIGENGARTEN - GROSSER WINTERGARTEN - 15M² TERRASSE -
Grünlage - zwischen Türkenschanz- und Hugo Wolf Park

Die Wohnräume sind süd- (Wohnzimmer, Wintergarten) sowie nordseitig ausgerichtet. Der große Wohn-/Essbereich führt direkt in den unwiderstehlichen Wintergarten oder auf die Terrasse.

Der herrliche Garten ist vollständig flach und daher auch zur Gänze, also uneingeschränkt nutzbar. Wahrlich etwas Besonderes, vom langen Tag nach Hause in den eigenen Garten, den Tag Revue passieren lassen.
Gemeinsam mit der Wohnung verkauft wird ein Tiefgaragenplatz - um 20.000,- zum Wohnungspreis.

Sie möchten alles über diese Wohnung erfahren?

Ausstattung bis Zustand
Der massive Holzboden ist geölt und durchgehend verlegt, Nassräume und Küche sind verfliest. Dem Badezimmer verleihen die Mosaiksteinchen besondere Wärme. Es ist ausgestattet mit Duschwanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, das separate WC freut sich über das Handwaschbecken. Die Fenster sind aus Kunststoff. Gekocht wird in der praktisch eingerichteten Einbauküche. Fernwärme sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen.

Monatliche Kosten: Gesamtvorschreibung Euro 360,65. Darin enthalten sind die Reparaturrücklage in Höhe von 28,91 Euro sowie das aktuelle aconto für Heizung und Warmwasser in Höhe von Euro 81,46.

Der Energieausweis
Die Auftraggeberin wurde über die Verpflichtung zur Angabe der Energiekennzahlen aufgeklärt, beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert. Liegt kein Energieausweis vor, wird dem Alter des Gebäudes (BJ 2000) entsprechende Energieeffizienz angenommen.

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Das Haus befindet sich zwischen der Gregor Mendl Straße und der Dänestraße, zwischen dem Türkenschanzpark und dem Hugo-Wolf-Park. Die Nedergasse ist eine sehr ruhige Gasse. Die vielen Freizeitmöglichkeiten im Grünen und die etwas ruhigere Stadtgegend zeichnen diese Lage aus. Leicht entferntere Ausflugsziele wie z.B. der Pötzleinsdorfer Schlosspark sind im Nu erreicht. Nicht mehr ganz zentrumsnah, dafür recht ruhig und familienfreundlich.

Recherche zum Umfeld
VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim
Naheliegende Anbindung: Die Autobuslinien 37A und 40A (Station Linneplatz) 10A (Station Dänenstraße) befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Weiterführender Knotenpunkt: S-Bahn Station Krottenbachstraße (S45), Bahnhof Heiligenstadt (S40 S45, U4), Spittelau (S40, U6).

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und Co! Supermärkte, sowie kleinere Nahversorger, wie Bäckereien, Trafiken etc. befinden sich in der nahegelegenen Krottenbachstraße, für beste Geschäftslage zeichnet die Obkirchergasse. Gute ärztliche Infrastruktur im gesamten Umfeld.

BILDUNG - Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld - bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

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

ObjektNr:	21 4196
Ort:	1190 Wien
Nähe:	Türkenschanzpark
Wohnfläche:	88m²
Grünfläche:	165
Terrasse:	15m²
Zimmer:	3
zentral begehbar:	3
Bäder:	1
WCs:	1
KFZ:	Tiefgarage
Kaufpreis:	EUR 400.000
Betriebskosten:	EUR 248,41
Reparaturrücklage:	EUR 30,78
Heizkosten:	EUR 81,46
Vermittlungshonorar:	EUR 15.120
verfügbar:	sofort
Zustand Objekt:	sehr gut
Baujahr:	2000
Zustand Haus:	sehr gut
Geschoßanzahl:	EG + 4
Stockwerk:	EG Gartenwohnung
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Süden - Norden
Lage:	gute Grünlage
Lärmbelästigung:	nur Anrainerverkehr
Verkehrsanbindung:	Autobus Linien

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1%
Vermittlungshonorar: 3,6% vom Kaufpreis (15.120,- inkl. 20% Ust.)
Vertragserrichtung: Gemäß Tarifordnung des Vertragserrichters

- - - - - -- - - DO YOU SPEAK ENGLISH - - - - - - - -
Zusätzlich zum sehr repräsentativen, offiziellen Wohnungsbereich kommen die Küche und die beiden Schlafzimmer. Diese sind sehr kompakt geschnitten und daher auch besonders flexibel einsetzbar. Das warme Badezimmer ist gemütlich, die Toilette separat gelegen.

Der Grundriss ist optimal, um offiziellen Wohnraum und den privaten Bereich separat zu nutzen. Der Wohnung zugehörig ist ein - Tiefgaragenplatz um - EUR 20.000,- zum Wohnungspreis.

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Fotos zu Immobilie 21 4196

165M² EIGENGARTEN - GROSSER WINTERGARTEN - 15M² TERRASSE -

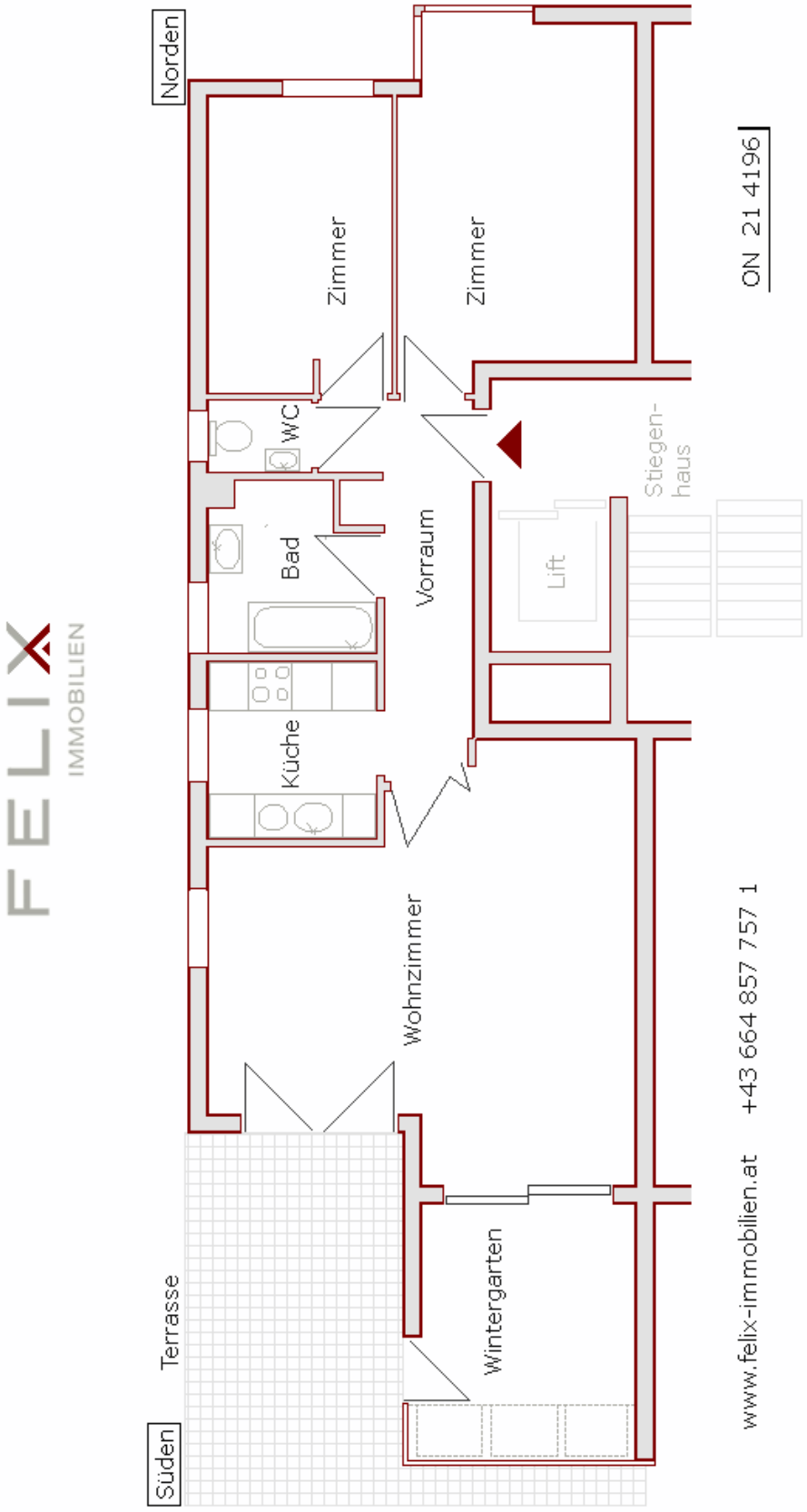
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4196

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4196

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4196

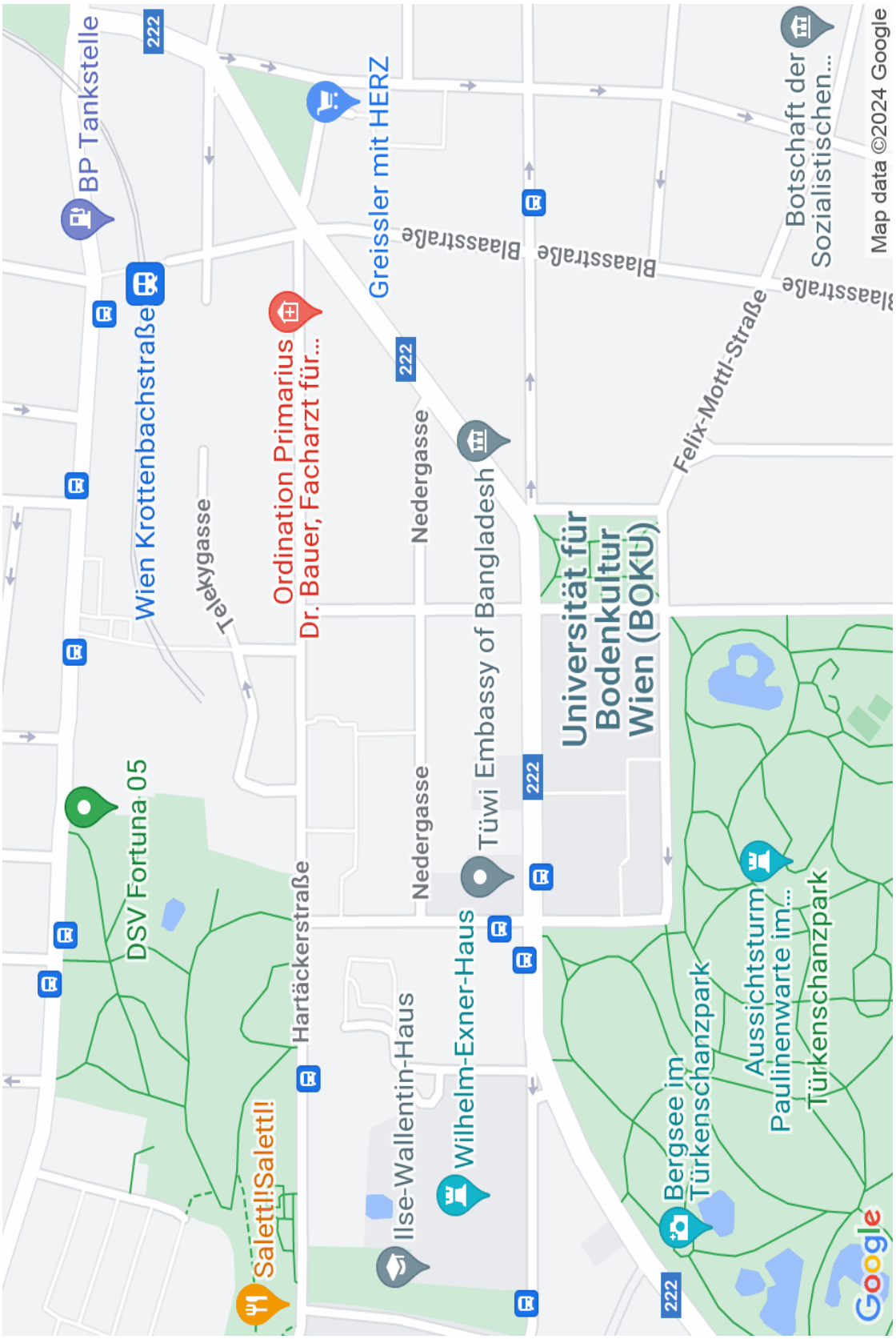
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4196



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4196

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4196

165M² EIGENGARTEN - GROSSER WINTERGARTEN - 15M² TERRASSE -



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4196