

CHARMANT UND ELEGANT, GROSZZÜGIG UND ÜBERSCHAUBAR - TERRASSE UND KÜCHE INKLUSIVE

**2 oder 3 Zimmer Nähe Johann-Nepomuk-Berger-Platz, Ottakringer
Brauerei**

Der reizende Grundriss mit der freundlichen Anordnung der Räumlichkeiten, verleihen der Zwei-Zimmer-Wohnung ihren ganz persönlichen Charme. Top 13 befindet sich im 4. Obergeschoss (1DG) des weithin sichtbaren Dachgeschoss eines revitalisierten Mehrfamilienhauses.

Die schicke wie tadellose Ausstattung - samt Küche, bestätigt den ersten Eindruck. (die KÜCHE ist komplett ausgestattet und im Kaufpreis bereits INKLUDIERT)

Sie möchten mehr über diese Wohnung und das Wohnprojekt erfahren?

Ausstattung bis Zustand

Hübsche Architektur, hochwertige Ausstattung. Die großzügigen Fensterfronten sind mit 3-fach Niedrigenergie- Wärme- und Schallschutzglas versehen und sind mittels außenliegendem Sonnenschutz / Raffstore oder Rollo über Fernbedienung steuerbar. Ebenfalls mittels Fernsteuerung betrieben, werden die Niedrigenergie-Dachflächenfenster von Velux. Sie sind mit einem Regensensor versehen.

Die vollautomatische Klimaanlage mit Splitgerät (Außen- und Innengeräte) sorgt ganzjährig für angenehmes Raumklima. Bereits im Kaufpreis inkludiert ist die moderne EINBAUKÜCHE, versehen mit Siemens Markengeräten.

Die Badezimmer sind mit hochwertigen Fliesen, Waschtisch mit kombiniertem Unterbau und Zusatzheizung ausgestattet. Der großzügige Duschbereich mit Regendusche und komfortablem Thermostatmischer machen den Aufenthalt im Badezimmer zum wohltuendem Erlebnis. Die beschichteten Klarglas-Duschtrennwände garantieren die einfache Reinigung.hohem Niveau. Mit hochwertiger Grundausstattung, hohen Räumen und nur wenigen Dachschrägen.

Die monatliche Gesamtvorschreibung beträgt aktuell 197,48 Euro, darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten die Kosten für Instandhaltung in Höhe von Euro 61,60.

Der Energieausweis

Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 39.08, Klasse (Werte von A++ bis G): B

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Neulerchenfelder Straße 88, 4.Stock/DG. Genau im Dreieck Neulerchenfelder Straße und Ottakringer Straße. Die beiden Straßen münden spitz im Johann-Nepomuk-Berger-Platz unweit der Traditionsbrauerei und letzthin bekannten Event-Location - Ottakringer Brauerei.

Die Straßenbahn Linie 2 ist die gemütliche Hauptverbindung, von der Innenstadt zur Endstelle der U3 und Anschlussstelle der Vorortelinie S45 (Station Ottakring)

Der Einkauf ist leicht zu bewerkstelligen. So gibt es genügend Möglichkeiten für den täglichen Einkauf, der Brunnenmarkt und der Yppenplatz bietet jederzeit spezielles Einkaufsvergnügen, gesund, günstig und multikulturell. Verbinden Sie den Einkauf dort mit einem Besuch in einem der dortigen Restaurants.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

Nebenkosten total: 27.148,- darin enthalten sind:
Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises, Vertragserrichtung (RA Mag. Michael Gruner, 1070 Wien, Kirchengasse) und Notar. Kosten der Vertragsabwicklung: 3.450,- Euro (inkl. 20%Ust) plus etwaiger Borauslagen und das Maklerhonorar: 3,6% - inkl. 20% Ust.

Willkommen bei FELIX - wir nehmen uns viel Zeit für Sie!

Ansprechpartner:

Benutzer Beate29

Tel: 0664 857 757 2

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	29 4298
Ort:	1160 Wien
Nähe:	Ottakringer Brauerei
Wohnfläche:	57,42m ²
Terrasse:	9,17m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1

Kaufpreis:	EUR 289.000
Betriebskosten:	EUR 135,88
Reparaturrücklage:	EUR 61,60

verfügbar:	sofort
-------------------	--------

Zustand Objekt:	Topzustand
Erstbezug:	ja
Baujahr:	2017
Zustand Haus:	Topzustand
Geschoßanzahl:	EG + 5 (inkl. 2DG)
Stockwerk:	4. Stock/Dachgeschoss
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Süd, Nord

HWB-Wert:	39.08kWh/m ² a
HWB-Klasse:	B

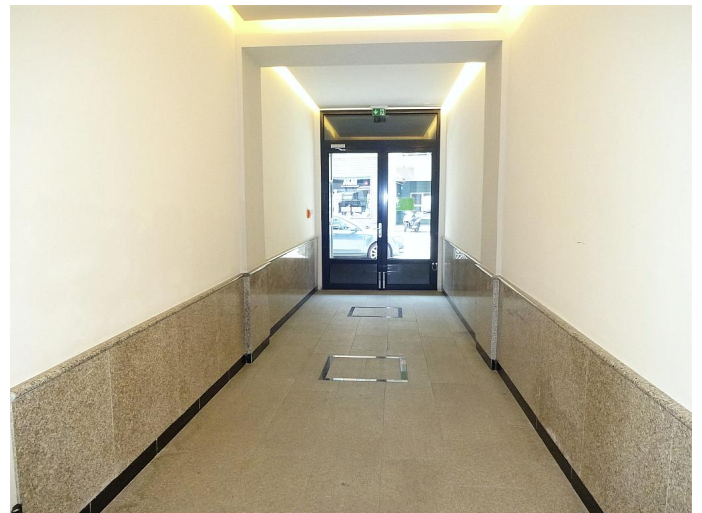
Lage:	gute Stadtlage
Verkehrsanbindung:	Bim 2,44

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 29 4298

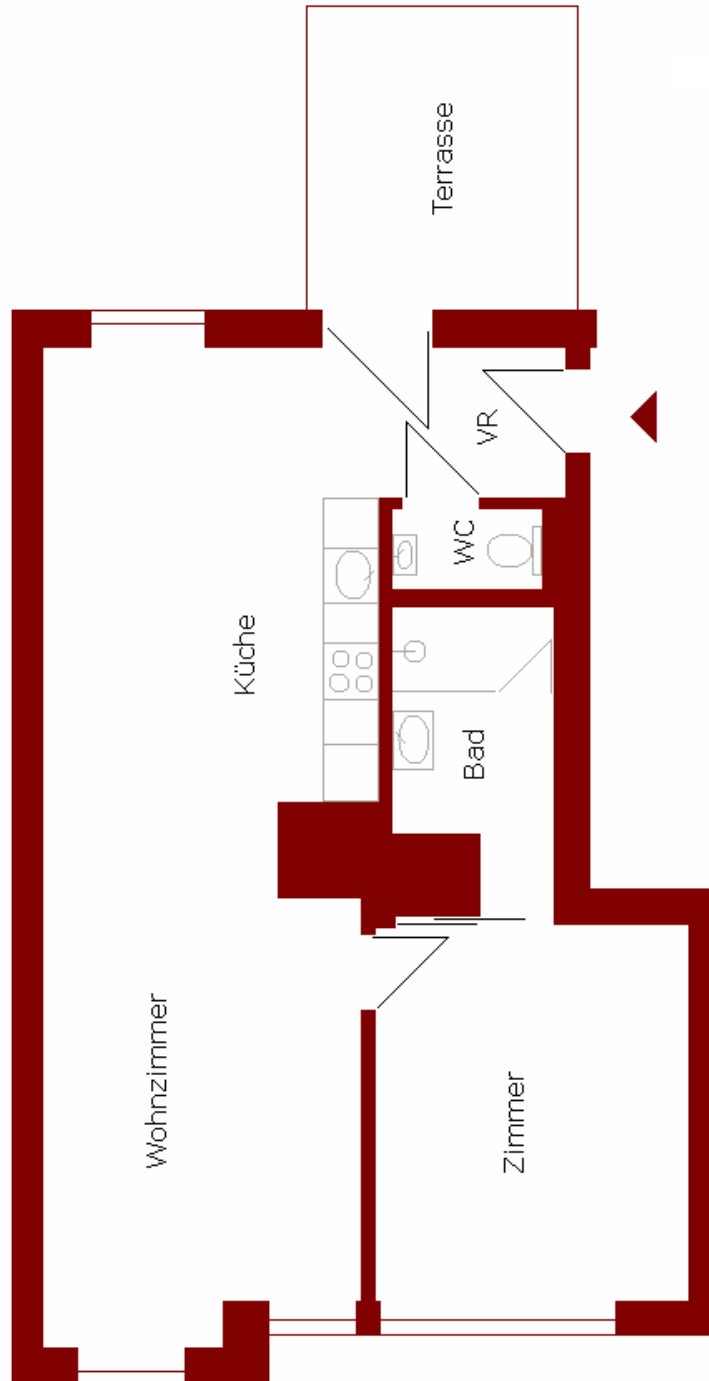
**CHARMANT UND ELEGANT, GROSZZÜGIG UND ÜBERSCHAUBAR -
TERRASSE UND KÜCHE INKLUSIVE**







FELIX
IMMOBILIEN



ON 21 4298

+43 664 857 757 1

www.felix.immobilien

Umgebungsplan zu Immobilie 29 4298

**CHARMANT UND ELEGANT, GROSZZÜGIG UND ÜBERSCHAUBAR -
TERRASSE UND KÜCHE INKLUSIVE**

