TRISTAR
IMMOBILIEN CONSULTING

Großzügige, moderne 3-Zimmerwohnung in bester Lage des 20.Bezirks!

Nähe: Heiligenstädterbrücke

Eckdaten Objektnummer 2184

Wohnfläche: ca. 103,11 m²
Nutzfläche: ca. 111,74 m²
Kellerfläche: ca. 1,75 m²

Mobiliar: teilmöbliert (modern)
Baujahr: ca. 1996
Heizung: Fernwärme
Stockwerk: drei
Lift: Personenaufzug
Zustand: Neuwertig
Zimmer: 3
Loggia: Ja, 8,63 m²
Bäder: 1
WC: 1
Kaufpreis: 285.000,00 €

Kaufprovision: 10.260,00 € inkl. 20% USt.
Grundbucheintragungskosten: 1,1%
Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Betriebskosten: 199,22 € inkl. 10% UST
Reparatur Fonds: 75,12 €

USt.: 18,11 €

Energieausweis gültig bis: 05.03.2019
Heizwärmebedarf: B 33 kWh / m² * a

Ihr Ansprechpartner: Denise Kancz
Mobil: +43 676 90 85 610 |
E-Mail: denise.kancz@tristar-immobilien.at

Jeder **TRI**STAR Kooperationspartner ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen
oder Kommanditist der **TRI**STAR Immobilien Consulting GmbH & Co KG.

Detailbeschreibung

Die Wohnung liegt im 3.Lift- Stock einer modernen Wohnhausanlage und teilt sich wie folgt auf:

+ Vorzimmer

+ großzügiges Wohnzimmer mit Zugang auf die ca. 8,63 m² große Loggia

+ Küche (Elektroherd, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühlschrank, Gefrierschrank,) mit offenem Zugang zum Wohnzimmer

+ Schlafzimmer

+ Kinderzimmer

+ Badezimmer (mit Wanne und Schränken) bis Deckenhöhe verfliest

+ separates WC

+ Einbauschrankraum im großen Flur

Die Räume sind alle zentral begehbar.

Da die Wohnung südwestseitig gelegen ist, bietet sich die sonnige Loggia bestens als nettes Frühstücksplätzchen oder aber als Erholungsfreiraum in den Abendstunden an.

Alle Räume der Wohnung sind in dem schön begrünten und ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Die moderne Wohnhausanlage verfügt über eine Tiefgarage, PKW-Abstellplätze sind optional anzumieten oder auf Anfrage zu kaufen.

Zur Wohnung gehört ein ca. 1,75 m² großes Kellerabteil.

Jeder **TRI**STAR Kooperationspartner ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen
oder Kommanditist der **TRI**STAR Immobilien Consulting GmbH & Co KG.

Die Wohnhausanlage bietet des weiteren Fahrradabstellräume, eine Waschküche mit diversen Wasch/Trocken-Geräten, einen Hausmeisterservice und auch kostenlose Kinderspielräume an.

Infrastruktur:

+ Billa-Supermarkt in der Anlage, sowie Bipa, Trafik, Friseur, Apotheke, Arzt, Schule und Kindergarten. Einige nette Lokale in näherer Umgebung. Spar, Lidl und Hofer in einigen Gehminuten erreichbar.

+ 3 Busstationen zum beliebten Millenium-Tower mit allen Shoppingmöglichkeiten, Kino, diversen Lokalen, Fitnesscenter, Bowling usw.

+ Der Donaukanalradweg mit der Anbindung zur Donauinsel ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

+Das Einkaufszentrum Q19 erreicht man in wenigen Autominuten oder mit dem Bus.

+ Der Sportplatz Hopsagasse ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet ein weites Spektrum an Sportmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

+ Autobuslinien 5A und 11A vor der Haustür (3 Stationen zur U6 -Handelskai und der regionalen Schnellbahn), Autobuslinie 11A in Richtung Heiligenstadt/U4, 2-3 Gehminuten entfernt - 4 Stationen.

+ In ca. 6-7 Gehminuten erreicht man den Friedrich-Engelsplatz und somit die Straßenbahnlinien 2, 31 und 33.

+ Beste Anbindung an die Donauuferautobahn-Auffahrt zur Nordbrücke/Floridsdorferbrücke

Jeder **TRI**STAR Kooperationspartner ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen
oder Kommanditist der **TRI**STAR Immobilien Consulting GmbH & Co KG.

Der Rücklagenfond ist sehr gut gefüllt, es sind keine größeren Arbeiten geplant.

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um einen Richtpreis der sich sowohl nach oben, als auch nach unten verändern kann.

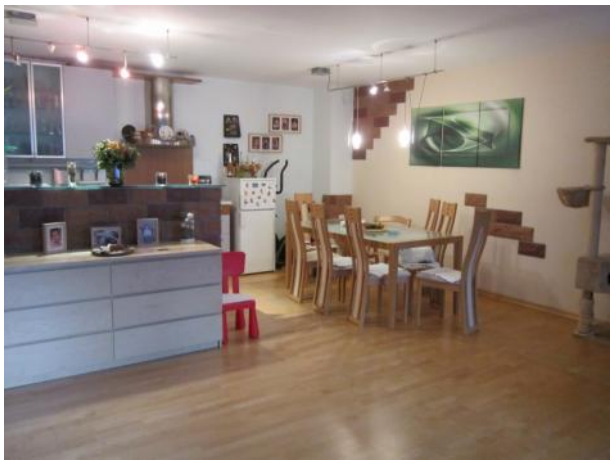
Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin setzen Sie sich bitte mit Frau Denise Kancz unter Tel.Nr. 0676/908 56 10 oder per E-Mail: denise.kancz@tristar-immobilien.at in Verbindung.

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Elektro, Fernwärme, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Südwestbalkon -terrasse, Badewanne, Kabel/Satelliten-TV, Tiefgarage, Wasch/Trockenraum, WG geeignet, Fahrradraum

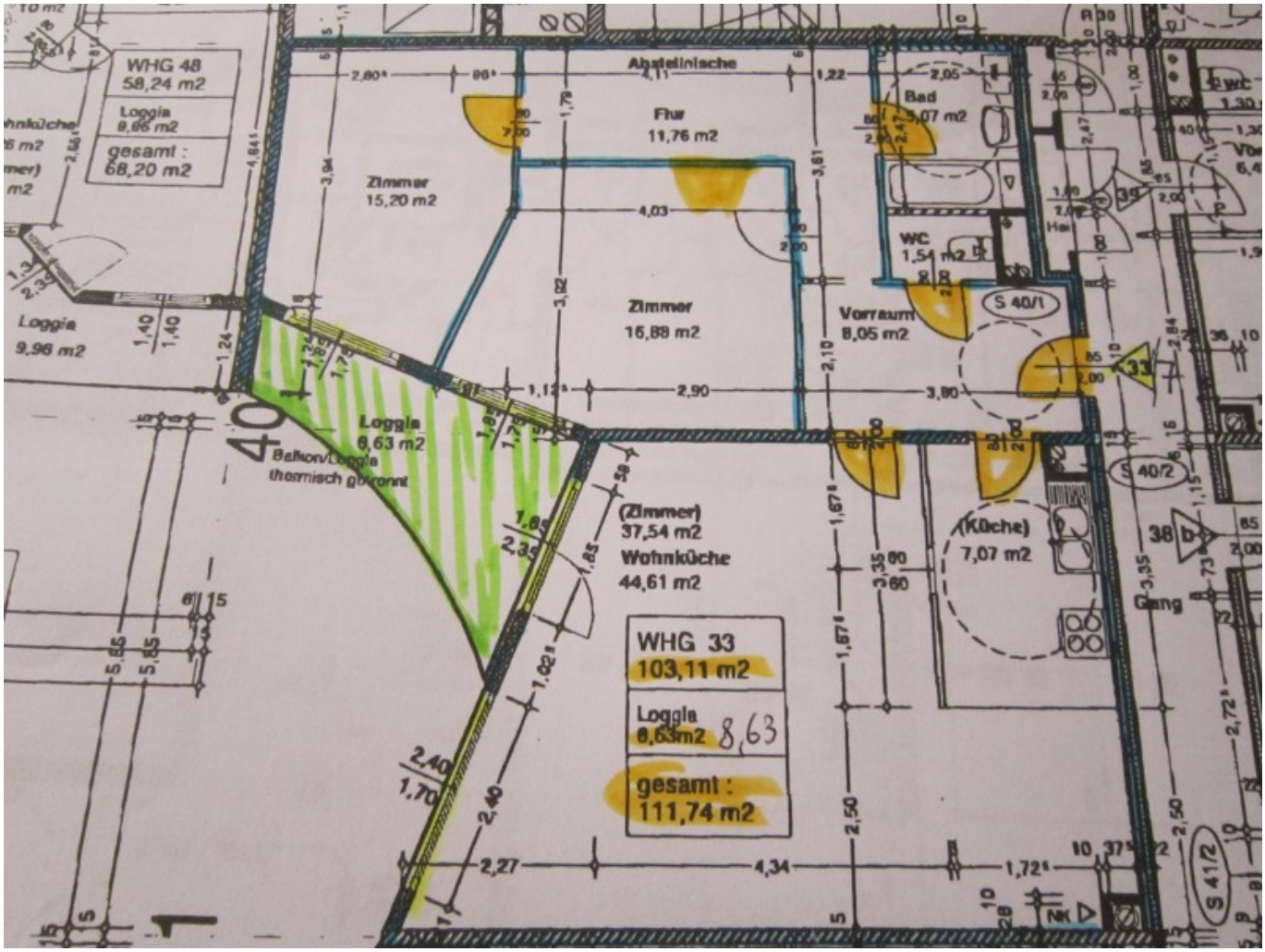
Jeder **TRI**STAR Kooperationspartner ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen
oder Kommanditist der **TRI**STAR Immobilien Consulting GmbH & Co KG.

TRISTAR
IMMOBILIEN CONSULTING



Jeder **TRI**STAR Kooperationspartner ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen
oder Kommanditist der **TRI**STAR Immobilien Consulting GmbH & Co KG.

TRISTAR
IMMOBILIEN CONSULTING



Jeder **TRI**STAR Kooperationspartner ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen
oder Kommanditist der **TRI**STAR Immobilien Consulting GmbH & Co KG.