

## Kontakt



### Rita Horvath

Telefon : **01/ 90 500 30**  
Mobil : **+436608449203**  
E-Mail : **horvath@4m-immo.at**  
Büro : **4M Immobilien&Consulting GmbH  
& Co KG**  
Adresse : **1050 Wien, Margaretenstraße**  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2483/17859**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1220 Wien**  
Kaufpreis: **€ 249.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 53,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **1**

## Beschreibung

### +++EXKLUSIVES WOHNEN+++TOPLAGE stilvolle und helle 1-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon

Wohnen im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk mit vielen Vorzügen, dass hat diese exklusive und ruhig gelegene 1-Zimmer Wohnung zu bieten.

Das Haus wurde vor etwa 15 Jahren saniert. Die Wohnung liegt im 4. Stock mit Lift und zeichnet sich besonders durch die optimale Raumaufteilung aus.

Von der geräumigen und hellen Wohnküche, mit einem Balkon ca.3 m<sup>2</sup> Richtung Süd/West erreicht man den westlich ausgerichteten Balkon mit Ausblick ins Grüne .

Das Wohnzimmer hat ebenfalls einen Ausblick ins Grüne und ist sehr ruhig gelegen.

Sie profitieren nicht nur von dem optimalen Schnitt, dem Zustand und der Ausstattung der Wohnung, sondern auch von der hervorragenden Lage im 22. Bezirk. In nur 9 Gehminuten ist die U1 Kagraner Platz und die Straßenbahn der Linie 26 erreichbar. Auch Freizeitaktivitäten für Kinder sind vorhanden.

Raumaufteilung:

Zimmer 1

Vorraum -

Küche Zugang zum Balkon

Bad mit Dusche

WC

Sonstiges:

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

Waschraum

Radabstellplatz

Lage:

Bus 22 A, 94 A,N25 und Straßenbahn Linie 26 Richtung Kagran

Sie haben in der nahen Umgebung zahlreiche Geschäfte und Lokale, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Spielplätze und Freizeitaktivitäten. Zur Erholung und zum Spazieren lädt die nahegelegene Parkanlage Aktiv-Park Kagran ein - ca.5 min. fußläufig .

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Rita Horvath unter der Telefonnummer +436608449203 oder per E-Mail unter horvath@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Von über 60 Partnerbanken sind aktuell folgende Kondition möglich:

- Variabler Zinssatz ab 0,5 % (Aufschlag auf den 3M Euribor mit 0,762%)
- Fixer Zinssatz ab 1,4% möglich
- Sonderkonditionen bei fixen Zinssätzen ab 20 Jahren
- Laufzeit möglich bis zu 50 Jahren

Mit uns sparen Sie Zeit, Geld und Nerven!

---

Kaufpreis:	<b>€ 249.000,-</b>
Betriebskosten:	<b>€ 135,-</b>
Heizkosten:	<b>€ 35,-</b>
Reparaturfonds:	<b>€ 25,-</b>
Parkplatz:	<b>€ 30,-</b>
Käuferprovision:	<b>3% zuzüglich 20% MwSt</b>

---

Wohnfläche:	<b>ca. 53,00 m<sup>2</sup></b>
Balkonfläche:	<b>3 m<sup>2</sup></b>
Kellerfläche:	<b>3 m<sup>2</sup></b>

---

beziehbar ab:	<b>sofort</b>
Zimmer:	<b>1</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Keller:	<b>Ja</b>
Lift:	<b>Ja</b>
Anzahl d. Balkone:	<b>1</b>
Möbliering:	<b>teilweise möbliert</b>
Heizung:	<b>Hauszentralheizung mit WW</b>
Baujahr:	<b>ca. 1976</b>
Zustand:	<b>sehr gut</b>
Stockwerk:	<b>4</b>
HWB:	<b>72.46 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>
Klasse HWB:	<b>C</b>
FGEE:	<b>1.78</b>
Klasse FGEE:	<b>B</b>

---

**Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum, Grünlage, Sonnige Lage, Ruhelage;  
**Ausstattung:** Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Räume veränderbar, Gegensprechanlage, ausbezahlt, Neubau; **Garten:**  
Gemeinschaftlich; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---





Plan der Wohnung, gesamt ca. 53m<sup>2</sup>:



