



## Helle 3-Zimmer-Wohnung im obersten Stock mit Lift & Loggia | Nähe Antonigasse

Antonigasse 85/15, 1170 Wien, Österreich

Nähe: Antonigasse



### Eckdaten Objektnummer 5439

**Wohnfläche:** ca. 74,3 m<sup>2</sup>

**Beziehbar:** ab sofort

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 1963

**Heizung:** Etagenheizung

**Stockwerk:** 4. Etage

**Lift:** Personenaufzug

**Zimmer:** 3

**Loggia:** 1 (ca. 3,2 m<sup>2</sup>)

**WC:** 1

**Kaufpreis:** 379.000,00 €

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>:** 5.100,94 €

**Betriebskosten:** 152,76 €

**Reparaturrücklage:** 76,38 €

**Sonstiges:** 1,00 €

**Liftkosten:** 29,64 €

**Umsatzsteuer:** 18,44 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 278,22 €

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

RepFond Allg: EUR 88.593,91 + RepFond Aufzug: EUR 34.040,60

**Energieausweis gültig bis:** 14.05.2030

**Heizwärmebedarf:** C 92,4 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** E 2,77

### Ihr Ansprechpartner:

Georg Zoltan, MSc

**Mobil:** +43 676 88 03 03 01

**Telefon:** +43 1 533 80 13

**Fax:** +43 1 533 09 63

**E-Mail:** georg.zoltan@plech.at



## Detailbeschreibung

**3 Zimmer | ca. 74,30m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 3,20m<sup>2</sup> Loggia | Lift | separate Küche | sofort verfügbar**

Zum Verkauf gelangt eine **helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Stock (4. Stock mit Lift)** einer gepflegten Wohnhausanlage nahe der Antonigasse im 17. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. **74,30m<sup>2</sup>** sowie eine ca. **3,20m<sup>2</sup> große Loggia** und überzeugt insbesondere durch ihre praktische Raumaufteilung.

Ein besonderes Plus ist die **separate Küche mit direktem Zugang zur Loggia** – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder eine kleine Auszeit im Freien.

Durch die drei großzügigen Zimmer eignet sich die Wohnung sowohl für **Paare und Familien** als auch für Käufer, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer benötigen.

### VIDEORUNDGANG

**LINK VIDEORUNDGANG:** <https://storage.justimmo.at/video/1080p/9RtpiGfqpdwrSgtc7NFVN2.mp4>

### **Raumaufteilung:**

**Wohnfläche: ca. 74,30m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 3,20m<sup>2</sup>**

- Vorraum: ca. 6,20m<sup>2</sup>
- Wohnbereich: ca. 25,40m<sup>2</sup>
- separate Küche: ca. 7,10m<sup>2</sup> (Gas-Herd, Ofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank)
- Zimmer: ca. 17,50m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 10,70m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 4,00m<sup>2</sup> (Dusche, Waschtisch, Spiegel und Waschmaschinenanschluss)
- WC: ca. 1,30m<sup>2</sup>

### **Die Wohnung ist ab sofort verfügbar!**

Heizung: Gastherme

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet!

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und einem vielfältigen Angebot an Restaurants, Geschäften und kulturellen Einrichtungen in der Umgebung.

- Straßenbahnlinie Nr. 9, Nr. 42 - Station Antonigasse - ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahnlinie Nr. 40, Nr. 41 - Station Aumannplatz - ca. 8 Gehminuten

### **mit den öffentlichen Verkehrsmitteln**

- U6 Währinger Straße-Volksoper 11 Min.
- AKH, MedUni Wien 11 Min.
- Sternwartepark 15 Min.
- Schottentor 17 Min.

### **Kontakt**

Für Besichtigungstermine oder Fragen steht Ihnen Herr Georg Zoltan, MSc unter +43 676 88 03 03 01 oder [georg.zoltan@plech.at](mailto:georg.zoltan@plech.at) zur Verfügung.



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER

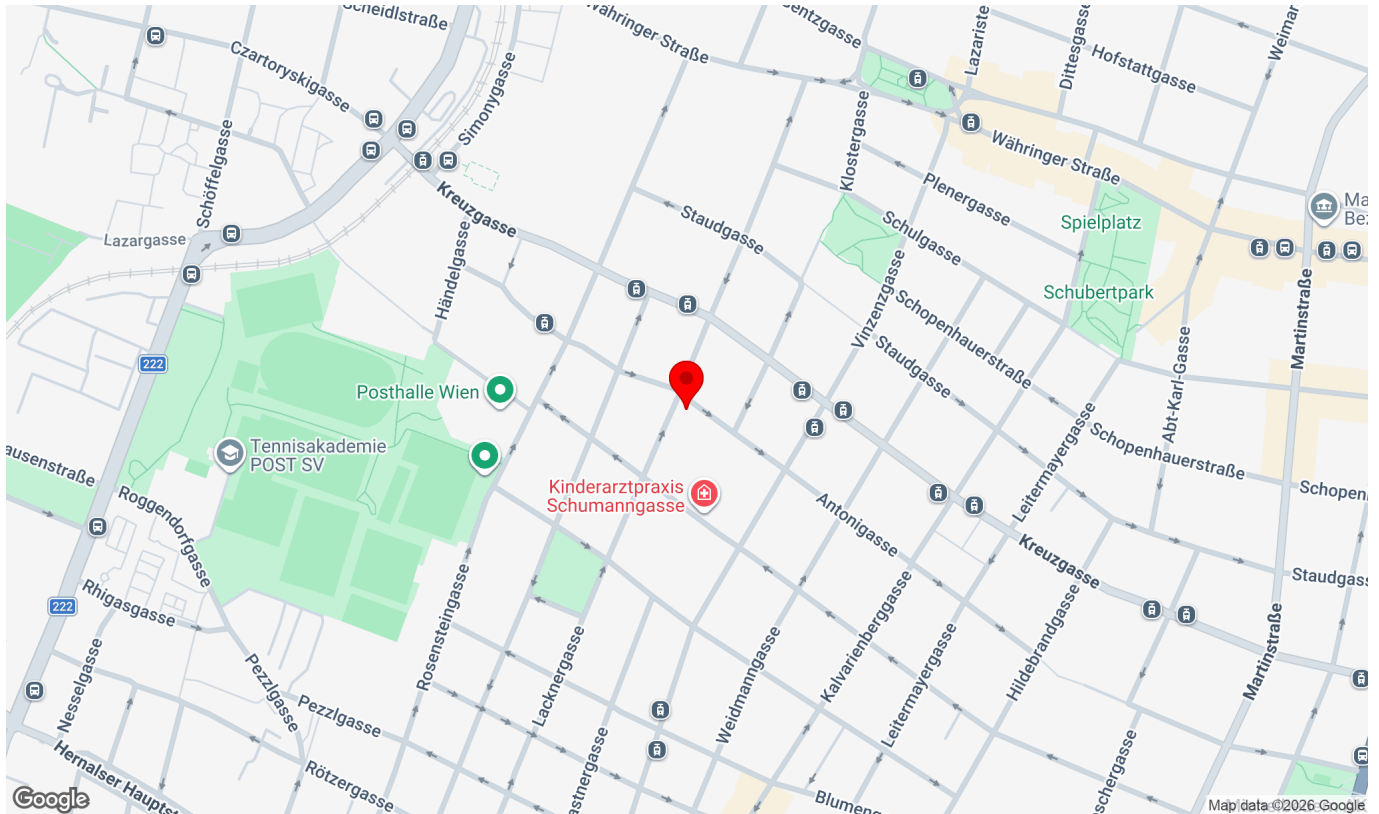
## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Nordostbalkon / -terrasse, Getrennte Toiletten



## Lage

Antonigasse 85/15, 1170 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 125 m   |
| Apotheke    | 200 m   |
| Klinik      | 150 m   |
| Krankenhaus | 1.050 m |

### Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 125 m |
| Bäckerei        | 500 m |
| Einkaufszentrum | 675 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 150 m   |
| U-Bahn            | 900 m   |
| Straßenbahn       | 125 m   |
| Bahnhof           | 700 m   |
| Autobahnanschluss | 2.800 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 125 m   |
| Kindergarten  | 125 m   |
| Universität   | 1.250 m |
| Höhere Schule | 375 m   |

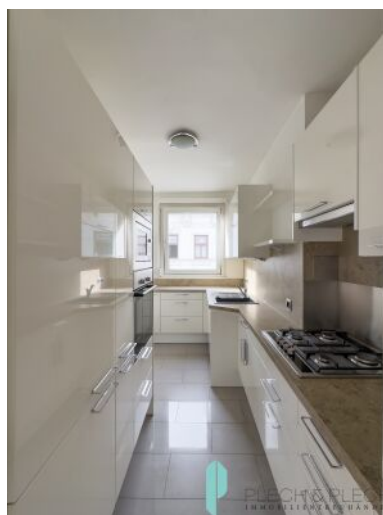
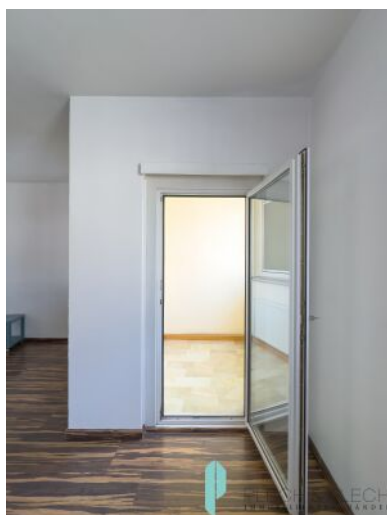
### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 200 m |
| Bank        | 675 m |
| Post        | 675 m |
| Polizei     | 325 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

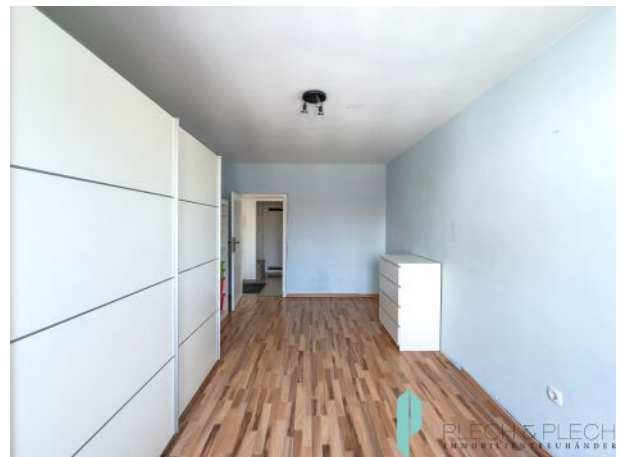
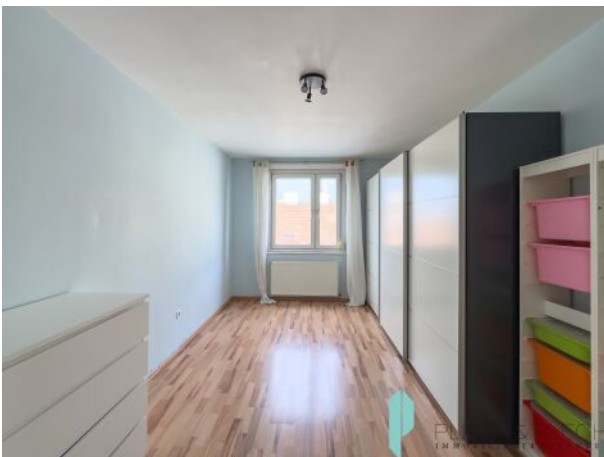


PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER



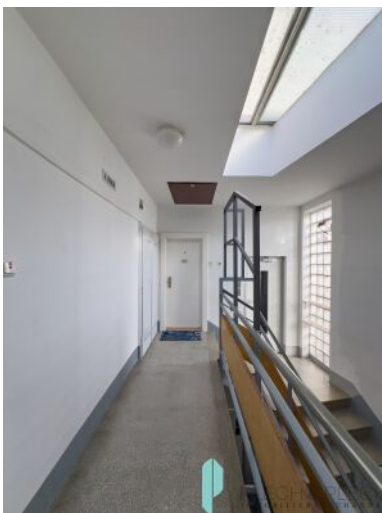


PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER





PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER





PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER





PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER

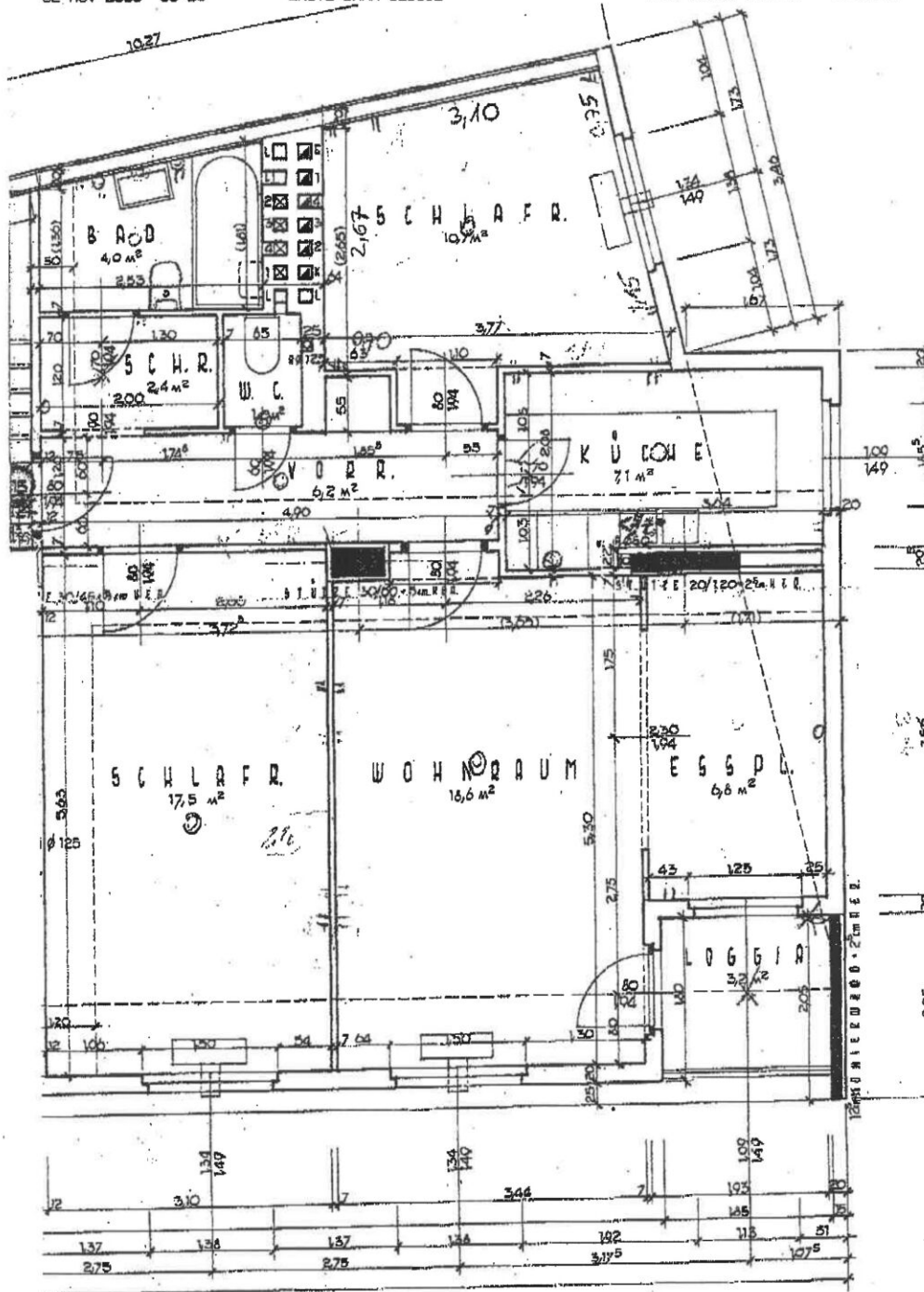




12-FEB-2007 14:01  
02-NOV-2006 08:20

ERSTE BANK DE0092  
ERSTE BANK DE0092

++43 50100 920092 S.01/01  
++43 50100 920092 S.01/01



GESAMTSEITEN 01

GESAMTSEITEN 01



## Allgemeine Informationen

Für weitere Fragen, Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir sind bestrebt Ihnen im Sinne eines kundenorientierten Services auch weiterhin passende Objekte, die Ihrem Suchprofil entsprechen, anzubieten. Sollten Sie bereits ein Objekt gefunden haben oder Ihr Suchprofil bei uns anpassen möchten, bitten wir Sie uns dies mitzuteilen.

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten oder 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Die Nebenkostenübersicht finden Sie unter ([www.plech.at/nebenkostenübersicht](http://www.plech.at/nebenkostenübersicht)).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen ([http://www.plech.at/index\\_webpage.htm](http://www.plech.at/index_webpage.htm)) sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

## Energieausweis

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) der Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter / Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Beim Verkauf und bei In-Bestand-Gabe von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der miet- bzw. kaufgegenständlichen Fläche.