

Marilaungasse, 1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 9385

Helle, ruhige Wohnung mit Loggia, 4.Liftstock & Weitblick, + Gemeinschaftsgarten, inkl. überdachter Abstellplatz. 9 Min zur U3



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

01 595 21 80
+43 6609994999

office@brehm.at

Helle, ruhige Wohnung mit Loggia, 4.Liftstock & Weitblick, + Gemeinschaftsgarten, inkl. überdachter Abstellplatz. 9 Min zur U3



Lage

Das Haus liegt nahe zum Arenbergpark und der Landstraßer Hauptstraße im 3. Bezirk. Der Kardinal-Nagl-Platz (U3) befindet sich 9 Gehminuten entfernt.

Beschreibung

Die 2 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von 43,77m² und einer **hofseitigen 6,20 m² Süd-West- Loggia** befindet sich im **4.Liftstock eines 1998 erbauten Hauses**. Zur Wohnung zugeordnet ist zudem ein Kellerabteil (2,4 m²) und ein **überdachter PKW-Abstellplatz** (11,04 m²). Das Haus verfügt zudem über einen großen und gut nutzbaren **Gemeinschaftsgarten mit Sitzgelegenheiten**.

Die Nutzung des überdachten Abstellplatzes ist im Kaufpreis inkludiert.

RAUMAUFEILUNG UND AUSRICHTUNG:

Vom Vorraum der Wohnung sind alle Zimmer/Räume getrennt begehbar:

- Wohnküche
- Zimmer,
- Abstellraum,
- Bad mit WC

Die **Loggia** ist über die Wohnküche zu begehen.

AUSSTATTUNG

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde frisch ausgemalt.

Im Vorraum und der Wohnküche wurde **Parkettboden neu verlegt**. Weiters wurde auf der **Loggia neue Holzfliesen** verlegt.

Bad: Badewanne, Waschbecken, Spiegelschrank und Unterkasten, WC

Küche: Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, 2er-Kochfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Mikrowelle, Mini-Backofen

Abstellraum: Waschmaschinen-Anschluss

Die derzeitige monatliche Vorschreibung beträgt 167,50 Euro (inkl. BK, Ust, BK-Stellplatz und Rep.-Rücklagen i.H.v. 48,6 Euro).

SONSTIGES

Im Haus befinden sich ein **Lift, ein großer Gemeinschaftsgarten, ein Fahrradabstellraum sowie eine Waschküche**. Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil und einen überdachten PKW-Abstellplatz.

HWB: 40,46 kWh/m²a Klasse: B

fGEE: 1,247 Klasse: C

Heizungsart: Fernwärme

Alleinvermittlung. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brehm Immobilien als Doppelmakler tätig ist.

BITTE AUSSCHLIESSLICH SCHRIFTLICH ANFRAGEN.

Bitte um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, Adresse, E-Mail Adresse bearbeitet werden.

LAGE IM DETAIL

Das Haus liegt **nahe dem Arbenbergpark und der Landstraßer Hauptstraße** in einer wenig befahrenen

Sackgasse. Die **Wohnung liegt hofseitig** und bietet einen Weitblick sowie Ausblick auf den gemeinschaftlichen Garten, der genutzt werden kann.

INFRASTRUKTUR

Durch die **Nähe zur Landstraßer Hauptstraße** und der S-Bahn-Station Wien Rennweg ist eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben.

In unmittelbarer **fußläufiger Umgebung** befinden sich **Supermärkte** (Billa, Eurospar, etc.), zahlreiche Restaurants, und Cafés für den täglichen Bedarf.

Die nächste **Parkanlage ist in nur 4 Gehminuten** erreicht (Arenbergpark).


VERKEHRSANBINDUNG

Die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz ist in 9 Minuten und die S-Bahn-Station Wien Rennweg in 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die nächste Haltestation der **Bus Linie 74A** befindet sich nur **2-3 Gehminuten** entfernt. Die nächste Straßenbahn-Station der Linie 71 sowie die Buslinie 77A&N71 ist in nur 5 Gehminuten erreichbar.

Das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) ist somit öffentlich in knapp 18 Minuten erreichbar.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 43,77 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 49,97 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Kellerfläche:	ca. 2,4 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Loggiafläche:	ca. 6,2 m ²	Möbiliar:	Küche, Bad
Stellplatzfläche:	ca. 11 m ²	Heizung:	Fernwärme
Etage:	4. Etage	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	2	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	gepflegt
WCs:	1	Baujahr:	1998
Abstellräume:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Gärten:	1	Energieausweis	
Keller:	1	Gültig bis:	12.03.2029
Loggien:	1	HWB:	 40,46 kWh/m ² a
Stellplätze:	1	fGEE:	 1,25

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Befeuerung:	Fernwärme	Stellplatzart:	Carport, Parkplatz
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	93,08 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	48,60 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Parkplatz:	13,76 €		
Umsatzsteuer:	12,06 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	167,50 €		

Weitere Fotos

