

**City-Flat | klassische Altbauwohnung kernsaniert |  
PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 7398/1057**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1893
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,23 €
<b>USt.:</b>	17,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**David Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN









  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



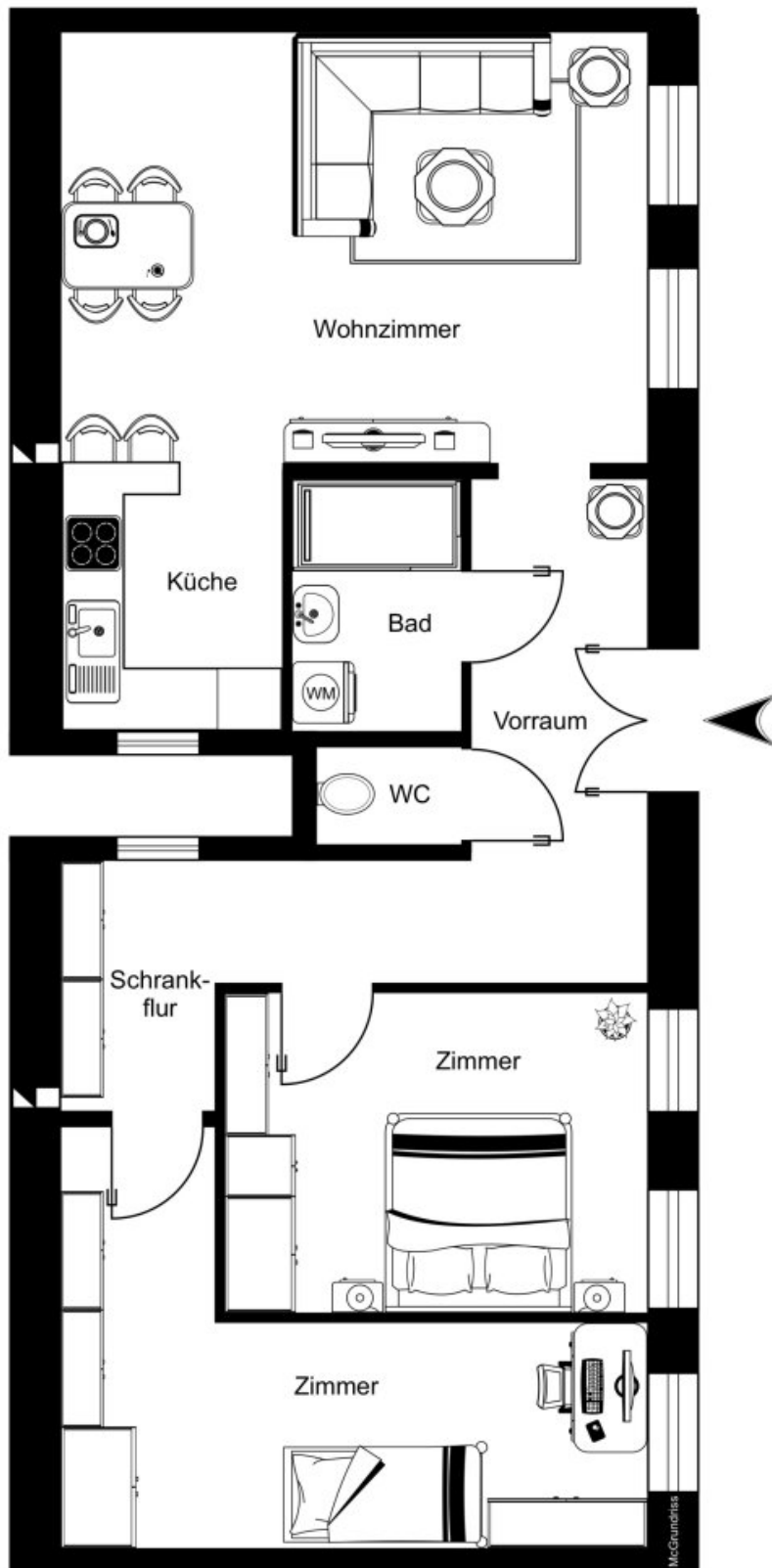
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN







HÖSCH  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, **kernsanierte** 3-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Liftstock und ist ein absolutes Schmuckstück! Der hochwertige **Fischgrätenparkett** und die moderne Ausstattung lassen jedes Wohnherz schneller schlagen - die nagelneue **Fußbodenheizung** und die **indirekte Beleuchtung** runden das Gesamtbild ab!

Hier wird **ALLES neu** gemacht!!

Auf **ca. 63 m<sup>2</sup>** Wohnfläche finden sich folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum
- geräumiges Wohn-Esszimmer
- 2 Zimmer
- Schrankflur
- Badezimmer
- separates WC

Nicht nur der **durchdachte Grundriss**, auch die **hervorragende Lage** machen die Wohnung zu etwas Besonderem:

Die Wohnung befindet sich in einer "lebhaften" Gegend, in der es einem an nichts fehlt!

Unzählige **Einkaufsmöglichkeiten** und **diverse Lokalitäten** befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Dank der **sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**, gelangt man schnell in die Innenstadt . Die U-Bahn-Stationen U4 Margaretengürtel und U4 Pilgrammgasse sowie die Buslinien 12A, 14A und 59A sind fußläufig erreichbar.

**Kaufpreis: € 399.000,--**

PROVISIONSFREI für den Käufer!

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten drei Fotos virtuell gestaged sind! Die Wohnung ist **nicht möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **David Hösch** gerne unter der Rufnummer [0660/162 02 47](tel:06601620247) zur Verfügung.

### **(Fotos (c) PicMyPlace)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap