

**ERSTBEZUG! Helle 2-Zimmer-Gartenwohnung, Nähe AKH  
und U6 Alser Straße**



**Objektnummer: 3912**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	65,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

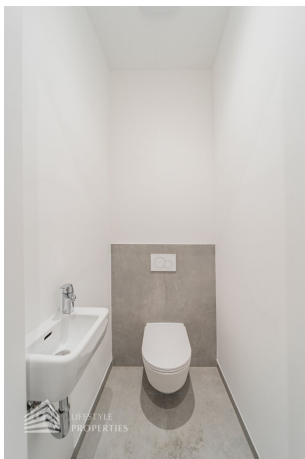
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

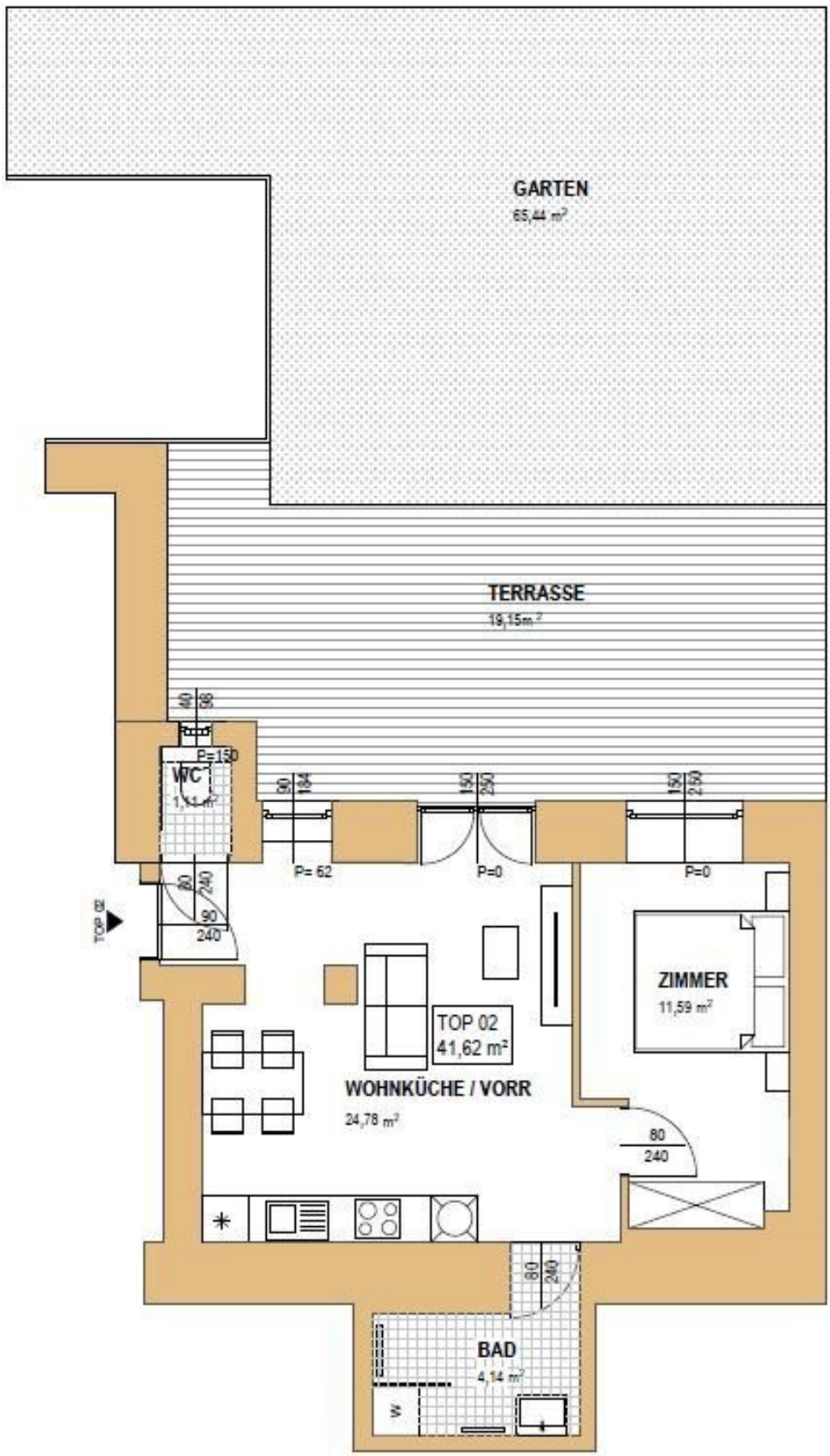
T +43 1 512 14 84











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine qualitativ hochwertig sanierte 2-Zimmer Wohnung in ausgezeichneter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks.

Das Haus, in dem insgesamt 22 Wohnungen zum Verkauf stehen, stammt aus der Jahrhundertwende und wird von Grund auf saniert. Im Zuge dieser Renovierung wird auf hohe Qualität im Innen- und Außenbereich sowie auf Komfort der zukünftigen Bewohner viel Wert gelegt. Ein geräuscharmer Lift bis ins erste Dachgeschoss ist bereits vorhanden. Hinzu kommen ein Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplatz, eine neue Gegensprechanlage und eine neue Hausbriefkastenanlage; auch die Hauseingangstüre wird verschönert. Das Stiegenhaus wird hochwertig saniert. Die gesamte Beleuchtung wird erneuert inklusive Bewegungssensoren.

Die hier dargestellten Bilder gelten als Beispiel um Ihnen einen Einblick von Qualität und Stilrichtung zu gewähren.

Alle Wohnungen erhalten Sicherheits-Eingangstüren, modernste Kunststoff Fenster und Balkontüren mit 3-Scheibenisolierverglasung. Die Wohn- und Schlafräume werden mit Fußbodenheizung ausgestattet und mit einem 2-Schicht-Stab- Eichenparkett Boden ausgestattet. Alle Nassräume werden mit Fliesen aus Feinsteinzeug versehen. Bäder und Toiletten, welche keine Fenster aufweisen, erhalten eine automatische Lüftung. In den Wohn- und Schlafzimmern werden Sie die installierten Klimaanlage an heißen Sommertagen schätzen. Die Balkone und Terrassen sind mit frostbeständigen Feinsteinzeug versehen.

Alle Wohnungen werden nach den BTVG Gesetz abgewickelt.

Diese exklusive Wohnung mit einer Größe von ca. 42 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss. Nach dem Eintreten in das Vorzimmer finden Sie gleich links das WC. Anschließend befinden Sie sich in einem großzügigen Wohnzimmer mit ca. 25 m<sup>2</sup>, in dem Sie genügend Platz für eine offene Wohnküche haben. Von dort gelangt man in das Badezimmer, welches einen Waschtisch und eine Dusche hat. Ebenfalls gelangen Sie bequem über das Wohnzimmer ins helle, ebenfalls mit einem Parkettboden ausgestattete Schlafzimmer. Eine Besonderheit dieser Wohnung stellt der wunderschöne, ca. 65 m<sup>2</sup> große Garten dar.

Nicht nur die ruhige Lage dieser Liegenschaft ist von großen Vorteil, sondern auch die Nähe zum Privatspital Goldenes Kreuz, AKH, St. Anna Kinderspital und die U-Bahn 6 Station Alser Straße, welche Sie direkt ins Stadtzentrum bringt, sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser fantastischen Wohnung.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur



Verfügung.

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap