

**ALLES NEU! Super geschnittene 4-Z-Wohnung in  
U-Bahn-Nähe!**



**Objektnummer: 7398/10821**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 181,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,21 €
<b>USt.:</b>	14,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +43 676 4677739









## Objektbeschreibung

Diese im **2. Liftstock** gelegene, **frisch sanierte** 4-Zimmer-Wohnung weist einen **perfekten Schnitt** auf:

Sie verfügt über 4 **geräumige, zentral begehbare** Zimmer, die bestens genützt werden können.

Die Wohnung wurde **äußert hochwertig kernsaniert**. Hier wurde **ALLES NEU** gemacht! **Erlesene Materialien** wurden verarbeitet, sodass die Räumlichkeiten in neuem, **zeitlos eleganten Stil** erstrahlen.

### Die **L A G E** ist **H E R V O R R A G E N D**:

Aufgrund der in nu ca. 2 Gehminuten erreichbaren **U2 Taborstraße**, der **Straßenbahnstationen 1 und 2** sowie der **Busline 5B** genießt man eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**.

In nur ca. 5 Gehminuten erreicht man den **traumhaft schönen Augarten** mit seinen ältesten barocken Gartenanlagen Wiens.

Auch der schöne **Donaukanal**, der - je nach Bedarf - für Entspannung und Action zugleich sorgt, befindet sich in der Nähe.

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** und **Lokalitäten** findet man in der unmittelbaren Umgebung.

**\*\*\* Bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder, da die Arbeiten der Sanierung noch vorgenommen werden. Die Fertigstellung wird 4 Monate nach Kauf der Wohnung erfolgen. Die Musterfotos zeigen eine andere Wohnung, die derselbe Eigentümer kürzlich gleichwertig saniert und verkauft hat und sollen den hohen Standard der Sanierungsarbeiten widerspiegeln. \*\*\***

**Kaufpreis: € 649.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **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