

**Perfekt geschnittene Familienwohnung in Bestlage |
WG-geeignet**



Objektnummer: 7398/1095

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1020 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 97,00 m ² |
| Nutzfläche: | 98,15 m ² |
| Zimmer: | 4,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 107,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,62 |
| Kaufpreis: | 649.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 6.612,33 € |
| Betriebskosten: | 171,27 € |
| USt.: | 20,25 € |
| Provisionsangabe: | |

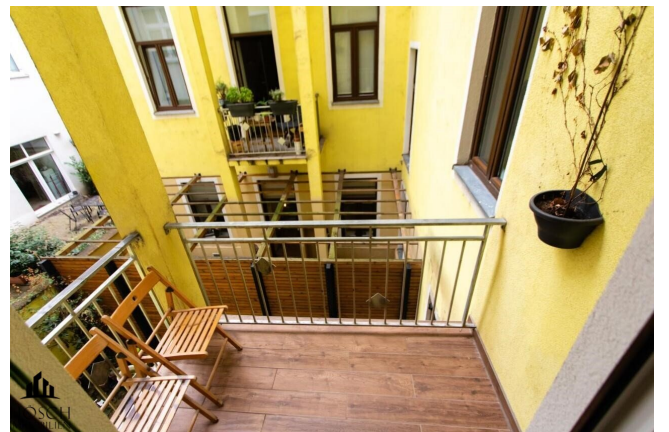
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

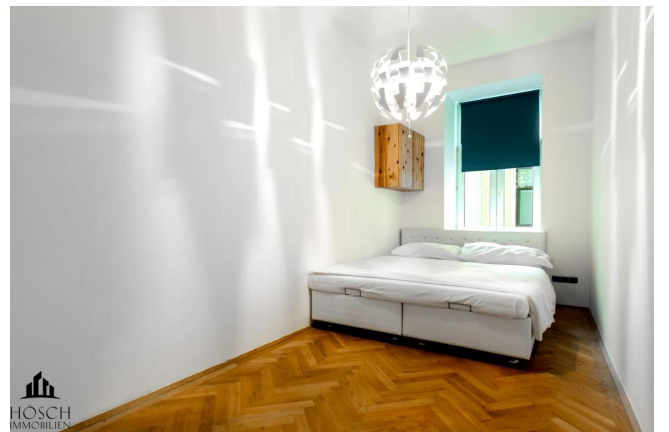
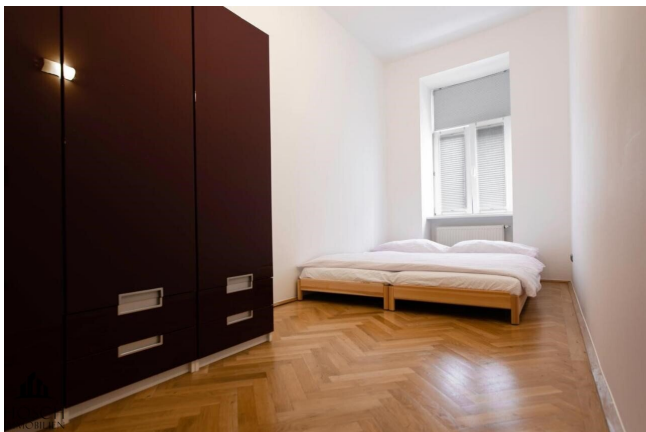
Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Diese im **1. Liftstock** gelegene 4-Zimmer-Wohnung in sehr gutem Zustand weist einen **perfekten Schnitt** auf:

Sie verfügt über **4 geräumige**, mit **wunderschönem, klassischem Fischgrätparkett** versehene Zimmer. Da sich die schöne, **voll ausgestattete Küche** in einem **eigenen Bereich** befindet, kann das Wohn- Esszimmer optimal genützt werden.

Weiters verfügt die Wohnung über ein **großes Badezimmer inkl. WC** und eine weitere **separate Toilette**. Auch ein gemütlicher **Balkon** ist vorhanden.

Die monatlichen **Betriebskosten** betragen derzeit: **313 Euro** (inklusive Rücklage).

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

Der **Wiener Prater** - einer der schönsten und grünsten Stadtparks der Welt - ist **fußläufig** erreichbar. Nur drei Kilometer Luftlinie vom Stephansdom entfernt, pulsiert hier die Natur. Ausgedehnte **Wiesen** und **Wälder** sowie **Gewässer** bieten die ideale Umgebung für entspannende Spaziergänge, muntere Wanderungen, ausgedehnte Jogging-, Rad- und Skating-Touren und vieles mehr.

In nur ca. 5 Gehminuten erreicht man den **traumhaft schönen Augarten** mit seinen ältesten barocken Gartenanlagen Wiens. In lediglich ca. 10 Minuten mit der Straßenbahn gelangt man in die prunkvolle, historische Innenstadt.

Auch die **Anbindung** an das **öffentliche Verkehrsnetz** ist **perfekt**:

In unmittelbarer Nähe gelangt man zum **Praterstern**. Hier finden sich Stationen folgender öffentlicher Verkehrsmittel:

U1, U2, Schnellbahn, Bus 175, Bus 5B, Straßenbahn O und 5.

Zahlreiche **Nahversorger** und **Lokalitäten** befinden sich ebenso in der unmittelbarer Umgebung.

Kaufpreis: € 649.000,--

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

Als Vertragserrichter und Treuhänder wird RA Mag. Katharina Rieder, Hauptplatz 34, 2100 Korneuburg bestellt. Das Honorar des Treuhänders für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises 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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap