

Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in exzellenter Lage



Objektnummer: 7398/1137

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	68,89 €
USt.:	6,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien









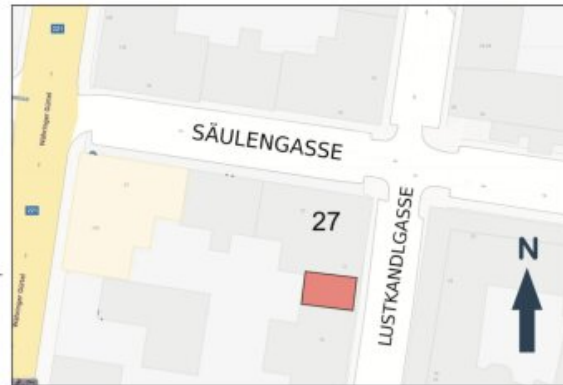


1090 WIEN, SÄULENGASSE 27, 3. STOCK, TOP 31

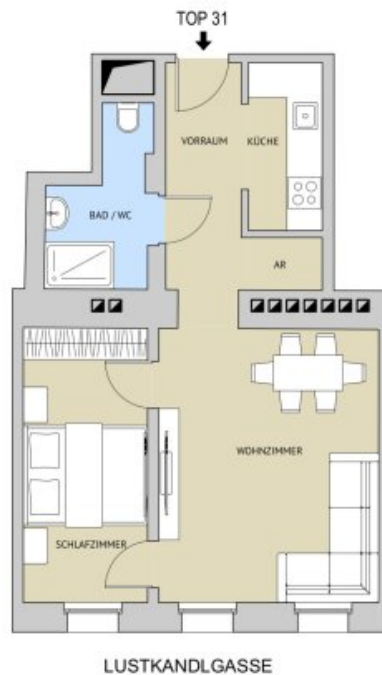
WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer:	18,00 m ²
Schlafzimmer:	10,20 m ²
Küche:	3,60 m ²
Vorraum:	6,00 m ²
Bad / WC:	4,50 m ²
AR:	1,10 m ²

SUMME: 43,40 m²



LAGE



GRUNDRISS M 1:100

Objektbeschreibung

In einem klassischen Wiener Jahrhundertwendehaus befindet sich diese **kernsanierte** 2-Zimmer-Wohnung.

Hier wurde **ALLES NEU** gemacht:

- Die gesamte Elektrik
- (Fußboden)Heizung
- Fenster (3-fach-verglast)
- Türen
- Böden (Vollholz-Parkettboden, stilvolle Fliesen)
- Sanitärräume

Die Ausstattung der Wohnung präsentiert sich **qualitativ anspruchsvoll** und **zeitlos elegant**. **Stilvolles Design** trifft auf viel Liebe zum Detail, vom hochwertigen Fischgrätparkett bis hin zu den Armaturen, dem Fliesendesign im Badezimmer und der **modernen Deckenbeleuchtung**.

Die *großzügige Raumhöhe* unterstreicht den *klassischen Wiener Altbaucharme*.

Die Lage könnte kaum besser sein:

Unweit der **Volksoper**; zwischen den **U-Bahn-Stationen Nußdorfer Straße** und **Währinger Straße (in ca. 5 Gehminuten erreichbar)**, lässt es sich besonders gut leben.

Die Gegend ist nicht nur **wunderschön** und voller **bewundernswerter Altbauten**; sie bietet auch in Puncto **Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Lokalitäten** und

Freizeitmöglichkeiten alles, was das Herz begehrt!

Die **Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41 und 42** sind ebenso in ein paar Gehminuten erreichbar. Somit erreicht man die prunkvolle **Innenstadt** als auch den **Grüngürtel** von Wien in wenigen Minuten.

Kaufpreis: € 339.000,--

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

Es wird darauf hingewiesen, dass das erste Foto virtuell gestaged ist! 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. 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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap