

**SONDERPREIS bei Kauf bis 31.12.2024: Urbanes Wohnen
im Herzen von Wien - Dachgeschoßwohnung in bester
Lage**



Objektnummer: 5748

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Hofer

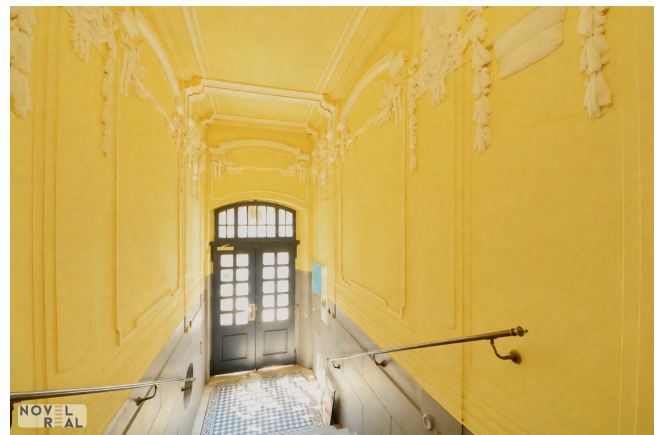
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 (1) 3614014
H +43 680 111 76 60



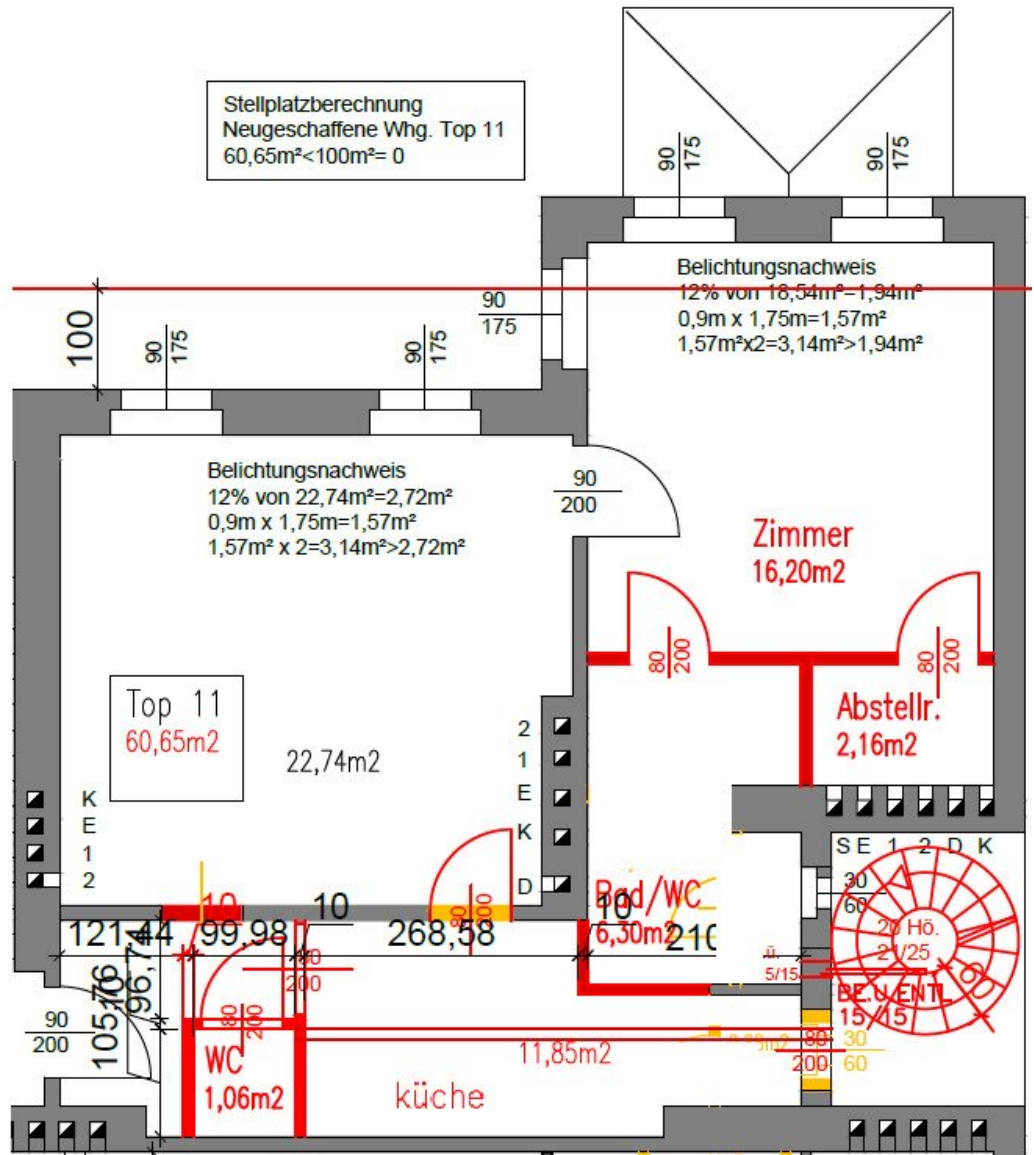








Stellplatzberechnung
Neugeschaffene Whg. Top 11
 $60,65\text{m}^2 < 100\text{m}^2 = 0$



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, an einem wunderbaren Ort, um zu leben und zu arbeiten. Es bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr tägliches Leben wünschen können: eine gepflegte Umgebung, eine perfekte Verkehrsanbindung und eine breite Palette an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Neben der perfekten Lage und der gepflegten Umgebung bietet diese Immobilie auch einen hohen Wohnkomfort.

Das Wohnhaus ist in einem sehr guten Zustand, was sich sowohl in der äußeren Erscheinung als auch im Inneren widerspiegelt. Eine der größten Vorteile ist die hervorragende Lage und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sie haben die Wahl zwischen Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, die alle in unmittelbarer Nähe liegen. Das bedeutet, dass Sie sich in kürzester Zeit im gesamten Stadtgebiet von Wien bewegen können, sei es für die Arbeit oder um die Stadt zu erkunden. Auch der Flughafen ist dank der guten Anbindung schnell und bequem zu erreichen.

Aber nicht nur die Verkehrsanbindung ist unschlagbar, auch die umliegende Infrastruktur ist erstklassig. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: eine Vielzahl von Ärzten, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern für Ihre Gesundheitsversorgung, sowie Schulen und Kindergärten für Ihre Kinder. Auch für den Einkauf ist bestens gesorgt, mit Supermärkten und Bäckereien in der Nachbarschaft.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie ein perfektes Zuhause für alle bietet, die eine gepflegte Umgebung, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und eine breite Palette an Annehmlichkeiten schätzen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind sicher, dass Sie begeistert sein werden. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Mit einer Fläche von ca. 61 m² verteilt auf 2 Zimmer, ist diese Wohnung ideal für Paare und Singles, die auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie sind.

Raumaufteilung Top 11:

- Vorraum
- Großzügiges Wohn – Esszimmer: 22,47m²
- Separate Küche: 11,85m²
- Schlafzimmer 16,20m² mit En- Suite Badezimmer: 6,30m²

- Abstellraum: 2,16m²
- Separate Toilette: 1,06m²

Bei bei Einlangen eines verbindlichen Kaufanbotes bis 31.12.2024 gilt ein Sonderpreis von € 319.000, danach gilt der ursprüngliche Preis von € 363.060.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese großartige Wohnung persönlich zu präsentieren und Ihnen die Möglichkeit zu geben, Ihr neues Zuhause kennenzulernen.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap