

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse in Toplage!



Objektnummer: 6059

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1978
Wohnfläche:	95,12 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	389.999,00 €
Betriebskosten:	232,93 €
Heizkosten:	92,89 €
USt.:	41,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tom Uzel

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien







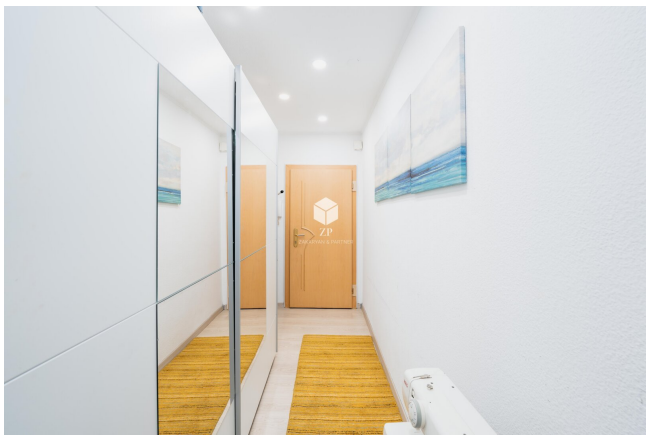










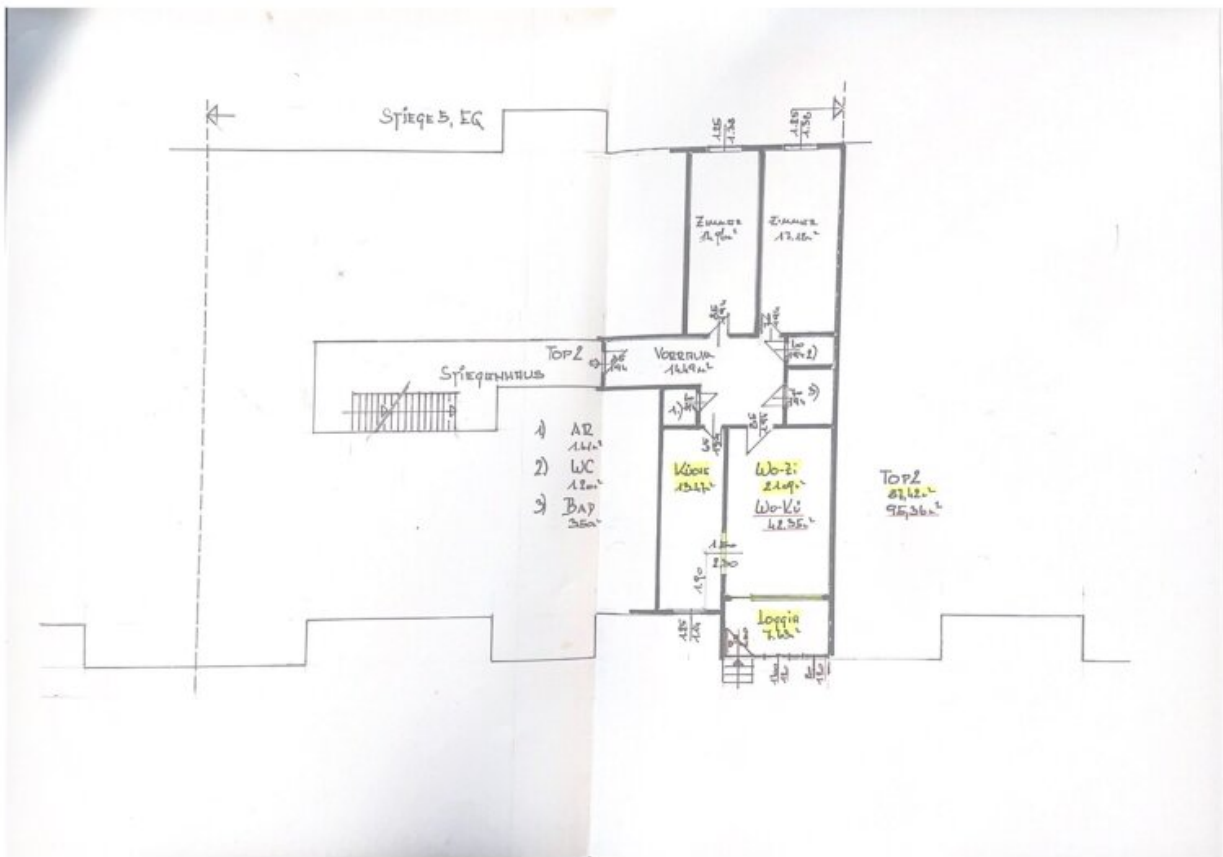












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in 1210 Wien! Diese wunderschöne Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und luxuriöses Leben in der österreichischen Hauptstadt brauchen. Mit einem Kaufpreis von 445.000,00 € und einer Fläche von 95.12m² ist sie die perfekte Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer stilvollen und gut gelegenen Wohnung sind.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der absolute Höhepunkt dieser Immobilie ist jedoch der wunderschöne Garten und die großzügige Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Grünblick bieten. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und die frische Luft genießen. Ob Sie einen grünen Daumen haben oder einfach nur eine private Oase inmitten der Stadt suchen, dieser Garten wird Sie begeistern.

Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und lässt keine Wünsche offen. Der Boden ist mit Fliesen und Laminat ausgelegt, was für ein modernes und gemütliches Ambiente sorgt. Auch die Elektro-Zentralheizung sind auf dem neuesten Stand und bieten Ihnen Komfort und Energieeffizienz.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ideal für entspannende Stunden. Zudem gibt es getrennte Toiletten, was für zusätzliche Privatsphäre sorgt. Die Fenster sind doppel- bzw. mehrfachverglast, was für eine gute Isolierung und einen ruhigen Wohnkomfort sorgt.

Highlights:

- Lichtdurchflutete Wohnung
- Sowohl Vorder- als auch auf der Rückseite der Wohnung hat eine optimale Luftzirkulation (durch Garten)
- Gute Verkehrsanbindung (U-Bahn U1)
- Supermärkte wie, Billa, Billa Plus, Hofer, Lidl, Penny, Action sind in wenigen Gehminuten erreichbar
- Kindergarten vor der Haustür

Weitere Kosten:

Zu der Monatsvorschreibung kommt noch die BK-Abrechnung vom Vorjahr dazu: monatlich € 80,95 inkl Ust. sie wird von Juli 2024 bis September 2014 eingehoben, ab Oktober 2024 beträgt die Monatsvorschreibung wieder € 465,22 inkl. Ust.

Monatsvorschreibung beträgt daher € 546,17 inkl. Ust. (von September 2024 bis Oktober 2024).

Stand der Lauf. Instandhaltung beträgt per 31.12.2023 € 164.395,05.

Zusammenfassend bietet Ihnen diese Wohnung in 1210 Wien ein perfektes Zuhause in einer der schönsten Städte Europas. Sie vereint alle Vorteile des Stadtlebens mit einer ruhigen und idyllischen Lage. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumzuhause präsentieren zu dürfen.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Hr. Tom Uzel von ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) gerne für Sie unter +43676 9110153 oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap